

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008**



*Báo cáo của Hội đồng Quản trị
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Ngày 31 tháng 12 năm 2008



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
2. Báo cáo kiểm toán	4
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	5 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
- Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 26
4. Phụ lục 1	
- Báo cáo tài chính – Trụ sở chính	27 - 30
- Báo cáo tài chính – Chi nhánh Nha Trang	31 - 34
5. Phụ lục 2 - Các số liệu được trình bày và bổ sung chi tiết	35

300
CƠ
CH
B
IẾ
7F

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thế kỷ 21 hân hạnh trình bản báo cáo này và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (tên giao dịch đối ngoại của Công ty là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 064078 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 6 ngày 9 tháng 6 năm 2008.

2. Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm 2008 bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông TRẦN MINH ĐỨC	Chủ tịch
Ông HUỖNH SƠN PHƯỚC	Phó chủ tịch
Ông ĐẶNG HỒNG AN	Thành viên
Ông VŨ VĂN BÌNH	Thành viên
Ông TRẦN CÔNG TUẤN	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông ĐINH THẾ HIẾN	Trưởng ban
Bà NGUYỄN THỊ HỒNG CHÂU	Thành viên
Ông ĐINH MINH TRUNG	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông TRẦN MINH ĐỨC	Tổng Giám đốc
Ông ĐẶNG HỒNG AN	Phó Tổng Giám đốc
Ông TRẦN CÔNG TUẤN	Phó Tổng Giám đốc
Ông NGUYỄN MẠNH HẢO	Phó Tổng Giám đốc

3. Trụ sở

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

4. Các hoạt động chính

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;

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí – 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).

5. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

6. Sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo này, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính kế toán (AFC) được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

9. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



TRẦN MINH ĐỨC
Chủ tịch

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011

Số: 00171(A).HCM/165.08(1)

BÁO CÁO KIỂM TOÁNVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008
của Công ty cổ phần Thế kỷ 21**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị và Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 ("Công ty") bao gồm: bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 5 đến trang 26 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc Báo cáo tài chính không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Cuộc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính, đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng cuộc kiểm toán của chúng tôi đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu thì Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế kỷ 21, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán này được phát hành thêm theo công văn đề nghị số 35/CV-2011 ngày 25 tháng 3 năm 2011 của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 để trình bày lại và bổ sung chi tiết cho một số khoản mục trên báo cáo tài chính (trước đây, chúng tôi đã phát hành báo cáo kiểm toán số 00171(A).HCM/165.08 vào ngày 20 tháng 4 năm 2009).

**VŨ THỊ THO**
Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số Đ.0065/KTV**TRẦN THỊ MAI HƯƠNG**
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0417/KTV**CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM**
(trước đây là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính kế toán (AFC))

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		201.828.993.843	221.039.848.184
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	9.244.873.123	57.792.828.244
Tiền	111		9.244.873.123	57.792.828.244
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	5.2	13.199.447.936	68.744.348.617
Phải thu khách hàng	131		11.130.424.756	10.639.057.740
Trả trước cho người bán	132		1.773.275.900	57.740.161.500
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		58.031.680	77.899.464
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		237.715.600	287.229.913
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.3	178.613.981.393	92.929.786.133
Hàng tồn kho	141		178.613.981.393	92.929.786.133
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		770.691.391	1.572.885.190
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		381.704.891	502.685.190
Các khoản thuế phải thu	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	388.986.500	1.070.200.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		138.022.847.461	111.424.410.100
Các khoản phải thu dài hạn	210	5.5	390.782.409	1.320.882.409
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		730.928.563	1.661.028.563
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(340.146.154)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		783.770.705	524.420.518
Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	260.178.080	478.757.678
- Nguyên giá	222		3.997.684.840	3.954.622.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.737.506.760)	(3.475.865.257)
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	5.7	30.441.892	45.662.840
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.220.948)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	493.150.733	-
Bất động sản đầu tư	240	5.9	17.999.502.004	18.986.326.489
- Nguyên giá	241		34.504.095.176	34.504.095.176
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.504.593.172)	(15.517.768.687)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	105.678.792.343	88.935.642.343
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	82.150.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		22.646.000.000	20.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		6.765.000.000	1.435.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	260		13.170.000.000	1.657.138.341
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	102.691.706
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	5.11	13.170.000.000	1.554.446.635
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		339.851.841.304	332.464.258.284

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		84.584.888.948	105.370.985.657
Nợ ngắn hạn	310		37.614.559.883	60.794.649.638
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	5.12	3.437.246.615	98.632.020
Người mua trả tiền trước	313	5.12	15.414.740.307	28.903.039.525
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.13	12.189.936.336	21.750.370.953
Phải trả người lao động	315		343.282.667	-
Chi phí phải trả	316	5.14	160.000.000	442.800.000
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.15	6.069.353.958	9.599.807.140
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		46.970.329.065	44.576.336.019
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	5.16	46.730.416.937	44.323.118.891
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhận hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		239.912.128	253.217.128
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.17	255.266.952.356	227.093.272.627
Vốn chủ sở hữu	410		252.205.213.218	226.717.414.802
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		61.529.559.250	61.529.559.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(8.790.000.000)	(8.790.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		11.723.722.224	11.723.722.224
Quỹ dự phòng tài chính	418		10.000.000.000	9.472.229.106
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		77.741.931.744	52.781.904.222
Nguồn vốn đầu tư XD CB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		3.061.739.138	375.857.825
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		3.061.739.138	375.857.825
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		339.851.841.304	332.464.258.284

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
			VND	VND
Tổng doanh thu	01		70.953.197.817	133.285.439.771
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	20.357.875.529
Doanh thu thuần	10	6.1	70.953.197.817	112.927.564.242
Giá vốn hàng bán	11	6.2	11.789.537.660	37.142.751.725
Lợi nhuận gộp	20		59.163.660.157	75.784.812.517
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.826.997.353	1.524.626.203
Chi phí tài chính	22	6.4	287.069.705	1.067.601.009
- Trong đó: lãi vay	23		-	1.042.784.650
Chi phí bán hàng	24		-	111.461.918
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	7.049.032.154	8.062.054.281
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		77.654.555.651	68.068.321.512
Thu nhập khác	31	6.6	287.206.464	1.150.592.462
Chi phí khác	32	6.7	611.974.662	660.000.000
Lợi nhuận khác	40		(324.768.198)	490.592.462
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		77.329.787.453	68.558.913.974
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	19.512.932.738	25.967.160.917
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		57.816.854.715	42.591.753.057
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)			5.831.943.086	3.622.581.462
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			51.984.911.629	38.969.171.595
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.9		5.437	6.387

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

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	77.329.787.453	68.558.913.974
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.263.686.936	1.342.085.335
Các khoản dự phòng	03	-	340.146.154
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(25.608.886.235)	(206.864.000)
Chi phí lãi vay	06	-	1.042.784.650
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	52.984.588.154	71.077.066.113
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	56.947.194.480	(52.217.743.801)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(85.684.195.260)	(30.107.654.421)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(16.480.807.944)	(29.607.575.490)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(390.459.027)	1.549.898.297
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(25.444.164.589)	(22.806.313.780)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	54.446.635	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(11.883.231.900)	(2.928.164.298)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(29.896.629.451)	(65.040.487.380)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(43.061.905)	(567.169.322)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	766.864.000
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24	20.000.000	5.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(9.503.150.000)	(17.744.881.900)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.478.886.235	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	4.952.674.330	(12.545.187.222)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành CP	31	-	119.664.350.000
Tiền chi mua lại CP của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(8.790.000.000)
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	(23.604.000.000)	(4.871.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(23.604.000.000)	106.003.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(48.547.955.121)	28.417.325.398
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	57.792.828.244	29.375.502.846
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	9.244.873.123	57.792.828.244

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÀN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc

TRẦN MINH ĐỨC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (tên giao dịch đối ngoại của Công ty là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 064078 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 6 ngày 9 tháng 6 năm 2008.

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 khu vui chơi giải trí – 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).

Năm 2008, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư các dự án du lịch.

Công ty có hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với Cơ quan Báo Tuổi Trẻ. 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.

Các dự án đầu tư của Công ty bao gồm :

- Dự án khu dân cư Sông Giồng với quy mô 18 ha tại phường Bình Trưng Tây, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 Resort tiêu chuẩn 5 sao Thế kỷ 21 tại xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Dự án xây dựng chung cư cao cấp 294 căn hộ tại 326/1-1A Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chím tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 100 phòng tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
- 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.

Số lượng công nhân viên của Công ty trong năm 2008 là 72 người.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1 Quy ước kế toán chung

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.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ kinh tế. Lãi (lỗ) do chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ trên được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập Bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại sẽ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng.

4.4 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 :
 - + 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn 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.
- 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

044/
ĐNG
KIẾM
BDC
TN
HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

4.5 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, chi chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu.

Hàng hóa bất động sản bao gồm nhà và quyền sử dụng đất để bán trong kỳ kinh doanh bình thường của Công ty.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.7 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.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, 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 bằng tiền hoặc tương đương tiền 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

995
TY
QUH
AM
CHI

4.9 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.

4.10 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt, đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm.

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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Công ty trích lập quỹ trợ cấp mất việc được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 3% quỹ lương cơ bản làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được ghi nhận vào chi phí trong năm.

4.14 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và kinh phí Công đoàn

Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và kinh phí công đoàn như sau :

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tổng quỹ lương cơ bản vào chi phí là 15% và 5% trừ lương công nhân viên.
- Bảo hiểm y tế được trích trên lương cơ bản vào chi phí là 2% và 1% trừ lương công nhân viên.
- Ngoài ra, Công ty còn trích kinh phí Công đoàn 2% trên tổng quỹ lương.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

4.15 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 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..).

4.16 Doanh thu

Doanh thu bán hàng 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. 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.

4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 28% thu nhập chịu thuế. Ngoài ra Công ty còn chịu thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo biểu lũy tiến từng phần đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

4.18 Các công ty con

Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21
 Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21
 Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn

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

5.1 Tiền

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Tiền mặt – VND		
- Tại Trụ sở chính	378.399.502	83.628.178
- Tại Chi nhánh Nha Trang	-	15.701.135
Tiền gửi ngân hàng – VND		
- Tại Trụ sở chính	218.360.373	14.959.051.829
- Tại Chi nhánh Nha Trang	-	1.127.000.350
Tiền gửi ngân hàng – USD	268.654.064	2.411.616.889
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng - VND	5.697.640.523	37.566.516.413
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng - USD	2.681.818.661	1.629.313.450
	9.244.873.123	57.792.828.244

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, chi tiết số dư tiền bằng ngoại tệ như sau :

	Nguyên tệ	Quy VND
Tiền gửi ngân hàng – USD	15.824.59	268.654.064
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng – USD	157.967,76	2.681.818.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Phải thu thương mại	11.130.424.756	(a)	10.639.057.740
Ứng trước cho nhà cung cấp	1.773.275.900	(b)	57.740.161.500
Phải thu nội bộ	58.031.680		77.899.464
Phải thu khác	237.715.600	(c)	287.229.913
	13.199.447.936		68.744.348.617

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

	VND
- Phải thu bán đất nền Bình Trưng 2	1.700.819.016
- Phải thu bán căn hộ chung cư Ung Văn Khiêm	9.429.605.740

(b) Đây là khoản ứng trước cho các nhà thầu thi công và cung cấp hàng hóa và dịch vụ theo tiến độ hợp đồng.

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

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	147.515.600		83.015.400
Phải thu khác	90.200.000		204.214.513
Cộng	237.715.600		287.229.913

5.3 Hàng tồn kho

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Chi phí đầu tư dự án			
- Khu dân cư Sông Giồng – Bình Trưng Tây	4.022.605.000		2.337.605.000
- Khu dân cư Phước Long B	28.611.812.045		28.509.262.500
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	56.427.992.381		48.151.080.799
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát	56.755.302.272		1.605.000.090
- Khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng	24.368.785.298		12.326.837.744
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	8.410.484.397		-
- Khu du lịch Mũi Đá	17.000.000		-
	178.613.981.393		92.929.786.133

Chủ yếu bao gồm chi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và chi phí tư vấn thiết kế cho các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Tạm ứng	388.986.500	1.070.200.000

5.5 Các khoản phải thu dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Phải thu khác dài hạn	730.928.563	1.661.028.563
- Phải thu BQL KCN Bình Hòa	140.146.154 (*)	140.146.154
- TT bảo vệ môi trường và quy hoạch mượn	200.000.000 (*)	200.000.000
- Tiền cho các công ty con mượn	390.782.409	1.320.882.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(340.146.154)	(340.146.154)
	390.782.409	1.320.882.409

(*) : Đây là các khoản phải thu khó đòi và Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006 của Bộ Tài chính.

5.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Máy móc thiết bị VND</i>	<i>Phương tiện vận tải VND</i>	<i>Dụng cụ quản lý VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2008	480.064.755	2.832.521.662	642.036.518	3.954.622.935
- Mua trong kỳ	-	-	43.061.905	43.061.905
- Thanh lý	-	-	-	-
Số dư 31/12/2008	480.064.755	2.832.521.662	685.098.423	3.997.684.840
Giá trị hao mòn				
Số dư 01/01/2008	407.256.351	2.480.673.641	587.935.265	3.475.865.257
- Khấu hao trong năm	72.808.404	150.792.008	38.041.091	261.641.503
- Thanh lý	-	-	-	-
Số dư 31/12/2008	480.064.755	2.631.465.649	625.976.356	3.737.506.760
Giá trị còn lại				
Ngày 01/01/2008	72.808.404	351.848.021	54.101.253	478.757.678
Ngày 31/12/2008	-	201.056.013	59.122.067	260.178.080

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.455.343.910 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Phần mềm kế toán VND</i>
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2008	45.662.840
- Mua trong kỳ	-
- Thanh lý	-
Số dư 31/12/2008	45.662.840
Giá trị hao mòn	
Số dư 01/01/2008	-
- Khấu hao trong năm	15.220.948
- Thanh lý	-
Số dư 31/12/2008	15.220.948
Giá trị còn lại	
Ngày 01/01/2008	45.662.840
Ngày 31/12/2008	30.441.892

5.8 Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Chi phí sửa chữa cao ốc Yoco	493.150.733	-

5.9 Bất động sản đầu tư

	<i>Quyền sử dụng đất VND</i>	<i>Nhà cửa vật kiến trúc VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2008	2.933.909.250	31.570.185.926	34.504.095.176
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý	-	-	-
Số dư 31/12/2008 (*)	2.933.909.250	31.570.185.926	34.504.095.176
Giá trị hao mòn			
Số dư 01/01/2008	782.375.799	14.735.392.888	15.517.768.687
- Khấu hao trong năm	-	986.824.485	986.824.485
- Thanh lý	-	-	-
Số dư 31/12/2008	782.375.799	15.722.217.373	16.504.593.172
Giá trị còn lại			
Ngày 01/01/2008	2.151.533.451	16.834.793.038	18.986.326.489
Ngày 31/12/2008	2.151.533.451	15.847.968.553	17.999.502.004

5.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

(*) Bao gồm :

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Cộng</i>
Cao ốc Yoco	2.933.909.250	24.265.548.092	27.199.457.342
Chung cư Ung Văn Khiêm (tầng hầm và tầng trệt)	-	7.304.637.834	7.304.637.834
	2.933.909.250	31.570.185.926	34.504.095.176

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.704.284.347 VND.

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	90.917.150.000	82.150.000.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	9.187.150.000 (a)	2.150.000.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000 (b)	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khai Hoàn	1.730.000.000 (c)	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	22.646.000.000	20.000.000.000
- Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000 (d)	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	7.646.000.000 (e)	5.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	6.765.000.000	1.435.000.000
- Mua trái phiếu, công trái	15.000.000	35.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP	6.750.000.000	-
- Công ty TNHH TM XD Khai Hoàn	-	1.400.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(14.649.357.657) (d)	(14.649.357.657)
	105.678.792.343	88.935.642.343

(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 16 ngày 30 tháng 12 năm 2008.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 (chiếm 100,00% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007.

(c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khai 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.

1899
G TY
H HỮU
00
NAM
10 C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.10 Các khoản đầu tư dài hạn (tiếp theo)

(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 TNHH Tân Uyên đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên đầu tư vào Công ty này vẫn chưa thống nhất được về việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản của Công ty này 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. Và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư tài chính vào Công ty TNHH Tân Uyên là 14.649.357.657 VND.

(e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỷ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 Công ty đã góp được 7,646 tỷ VND. Hiện nay Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

5.11 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư khu du lịch Điện Ngọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	11.670.000.000	-
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	-	54.446.635
	13.170.000.000	1.554.446.635

5.12 Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Phải trả nhà thầu xây dựng, san lấp mặt bằng	3.437.246.615	98.632.020
Người mua trả tiền trước	15.414.740.307	28.903.039.525
	13.013.492.786	29.001.671.545

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

	VND
- Khách hàng ứng tiền mua đất nền Bình Trưng Tây	14.645.348.300
- Khách hàng ứng tiền mua căn hộ chung cư Ung Văn Khiêm	12.900.000
- Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	736.172.007
- Khách hàng ứng tiền mua sân tennis	20.320.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.13 Thuế phải nộp

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	3.575.475.455
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.160.044.034	18.148.014.462
Thuế thu nhập cá nhân	29.892.302	26.881.036
	12.189.936.336	21.750.370.953

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Chi phí xử lý nước thải	-	172.800.000
Chi phí khác	160.000.000	270.000.000
	160.000.000	442.800.000

5.15 Phải trả khác

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Kinh phí công đoàn & Bảo hiểm xã hội	102.555.960	30.251.560
Lợi nhuận cho thuê VP phải trả Báo Tuổi Trẻ	5.831.943.086	3.599.092.054
Lợi nhuận Sao Mai nhận trước	-	4.200.000.000
Nhận tiền ký quỹ theo biên bản ghi nhớ hợp tác đầu tư khu du lịch Điện Ngọc	-	1.609.582.294
Cổ tức phải trả	-	6.000.000
Các khoản phải trả khác	134.854.912	154.881.232
	6.069.353.958	9.599.807.140

5.16 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	4.997.256.141	5.199.313.095
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	27.398.631.750	24.789.276.750
	46.730.416.937	44.323.118.891

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

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

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khen thưởng phúc lợi VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2007	37.000.000.000	379.559.250	-	10.183.029.080	7.892.243.141	3.713.536.158	25.886.897.701	85.055.265.330
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	42.591.753.057	42.591.753.057
Phát hành cổ phiếu	63.000.000.000	61.150.000.000	-	-	-	-	-	124.150.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	(8.790.000.000)	-	-	-	-	-	(8.790.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.540.693.144	1.579.985.965	1.590.485.965	(4.711.165.074)	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.363.000.000)	(7.363.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(3.622.581.462)	(3.622.581.462)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(4.928.164.298)	-	(4.928.164.298)
Số dư 31/12/2007	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	11.723.722.224	9.472.229.106	375.857.825	52.781.904.222	227.093.272.627
Năm nay								
Số dư 01/01/2008	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	11.723.722.224	9.472.229.106	375.857.825	52.781.904.222	227.093.272.627
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	57.816.854.715	57.816.854.715
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	527.770.894	2.899.113.213	(3.426.884.107)	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(23.598.000.000)	(23.598.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.831.943.086)	(5.831.943.086)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(213.231.900)	-	(213.231.900)
Số dư 31/12/2008	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	11.723.722.224	10.000.000.000	3.061.739.138	77.741.931.744	255.266.952.356

Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

5.17 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	37.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	63.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(4.395.000.000)	(4.395.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	95.605.000.000	95.605.000.000
Đã chi trả cổ tức trong năm	23.598.000.000	7.363.000.000
- Chi trả cổ tức năm trước	4.477.000.000	3.700.000.000
- Chi trả cổ tức năm nay	19.121.000.000	3.663.000.000

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	Năm 2008	Năm 2007
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(439.500)	(439.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.560.500	9.560.500
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu***Phân loại theo tính chất*

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng Yoco	22.673.296.338	16.304.486.571
Doanh thu bán đất nền tại Bình Trưng Tây	46.225.118.999	75.803.457.882
Doanh thu bán căn hộ tại CC Ung Văn Khiêm	-	39.779.126.364
Doanh thu bán bùn khoáng	-	266.250.000
Doanh thu dịch vụ CC Ung Văn Khiêm	2.054.782.480	1.132.118.954
	70.953.197.817	133.285.439.771
Trừ : Các khoản giảm trừ doanh thu (đổi tên trên hợp đồng bán đất nền, căn hộ)	-	(20.357.875.529)
Doanh thu thuần	70.953.197.817	112.927.564.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

6.1 Doanh thu (tiếp theo)*Phân loại theo khu vực*

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Tại Trụ sở chính	70.953.197.817	112.661.314.242
Tại Chi nhánh Nha Trang	-	266.250.000
Doanh thu thuần	70.953.197.817	112.927.564.242

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	5.115.371.605	4.907.151.732
Giá vốn đất nền tại Bình Trưng Tây	5.070.479.521	5.502.771.195
Giá vốn căn hộ tại CC Ung Văn Khiêm	-	26.382.730.580
Phí dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	1.603.686.534	350.098.218
	11.789.537.660	37.142.751.725

6.3 Doanh thu tài chính

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.951.802.961	1.524.626.203
Lợi nhuận nhận được	21.739.471.730	-
Lãi trái phiếu	3.440.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	132.282.662	-
	25.826.997.353	1.524.626.203

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí lãi vay	-	1.042.784.650
Lỗ chênh lệch tỷ giá	287.069.705	24.816.359
	287.069.705	1.067.601.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

6.5 Chi phí quản lý*Phân loại theo tính chất*

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.192.345.059	3.429.722.808
Chi phí điện, nước, điện thoại	206.612.717	518.658.669
Khấu hao tài sản	204.054.047	379.162.439
Chi phí quản lý các năm trước	-	1.575.800.565
Chi phí công tác, tiếp khách	460.121.569	410.090.909
Dự phòng phải thu khó đòi	-	340.146.154
Phí kiểm toán, tư vấn	130.000.000	435.000.000
Chi phí xe cộ (Xăng, sửa chữa, bảo hiểm,...)	303.351.554	215.939.984
Chi phí đền bù hoa màu, đo đạc đất (tại CN)	-	13.746.438
Chi phí khác	1.552.547.208	743.786.315
	7.049.032.154	8.062.054.281

Phân loại theo khu vực

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Tại Trụ sở chính	7.049.032.154	7.869.597.474
Tại Chi nhánh Nha Trang	-	192.456.807
	7.049.032.154	8.062.054.281

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Thu chuyển tên hợp đồng mua bán căn hộ và	117.379.656	209.834.315
Thu chuyển nhượng chi phí đầu tư mô bùn	-	766.864.000
Thu tiền phạt (KH trả tiền mua nhà chậm)	17.908.000	109.668.800
Thu khác	151.918.808	64.225.347
	287.206.464	1.150.592.462

6.7 Chi phí khác

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi ủng hộ	550.500.000	100.000.000
Nộp phạt	61.474.662	-
Chi phí đầu tư mô bùn	-	560.000.000
	611.974.662	660.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	77.329.787.453	68.558.913.974
Cộng : Chi phí không được khấu trừ	590.866.662	591.005.200
Khoản lỗ không tính thuế	(474.421.453)	474.421.453
Trừ : Chi phí được khấu trừ thuế năm hiện hành	(453.890.825)	(56.807.024)
Lợi nhuận không chịu thuế	(21.739.471.730)	-
Lợi nhuận tính thuế	55.252.870.107	69.567.533.603
Thuế suất	28%	28%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 28%	15.470.803.630	19.479.189.409
Chi phí thuế TNDN bổ sung cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	5.330.871.180	6.487.971.508
Chi phí thuế TNDN nộp bổ sung theo quyết toán thuế 2007	271.383.539	-
Giảm 30% thuế TNDN quý 4 năm 2008 theo quy định hiện hành	(1.560.125.611)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.512.932.738	25.967.160.917

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	57.816.854.715	42.591.753.057
Trừ : Lợi nhuận chia cho Báo Tuổi Trẻ (hợp đồng hợp tác kinh doanh)	(5.831.943.086)	(3.622.581.462)
Lợi nhuận sau thuế chia cho các cổ đông	51.984.911.629	38.969.171.595
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.437	6.387

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Nghiệp vụ với các công ty con phát sinh trong năm 2008

Công ty con	Nghiệp vụ	VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	Lợi nhuận được chia	21.732.596.742
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	Góp vốn	330.000.000

Thông tin khác

Báo cáo tài chính trên đây đã được Ban Tổng Giám Đốc phê duyệt ngày 30 tháng 3 năm 2011 để bổ sung cho báo cáo tài chính được phê duyệt ngày 20 tháng 4 năm 2009 do Công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính để thuyết minh rõ hơn, kết quả kinh doanh không thay đổi.

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		201.828.993.843	219.897.146.699
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.244.873.123	56.650.126.759
Tiền	111		9.244.873.123	56.650.126.759
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		13.199.447.936	68.744.348.617
Phải thu khách hàng	131		11.130.424.756	10.639.057.740
Trả trước cho người bán	132		1.773.275.900	57.740.161.500
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		58.031.680	77.899.464
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		237.715.600	287.229.913
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140		178.613.981.393	92.929.786.133
Hàng tồn kho	141		178.613.981.393	92.929.786.133
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		770.691.391	1.572.885.190
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		381.704.891	502.685.190
Các khoản thuế phải thu	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		388.986.500	1.070.200.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		138.022.847.461	112.344.963.465
Các khoản phải thu dài hạn	210		390.782.409	2.295.882.409
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	975.000.000
Phải thu dài hạn khác	218		730.928.563	1.661.028.563
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(340.146.154)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		783.770.705	524.420.518
Tài sản cố định hữu hình	221		260.178.080	478.757.678
- Nguyên giá	222		3.997.684.840	3.954.622.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.737.506.760)	(3.475.865.257)
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		30.441.892	45.662.840
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.220.948)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		493.150.733	-
Bất động sản đầu tư	240		17.999.502.004	18.986.326.489
- Nguyên giá	241		34.504.095.176	34.504.095.176
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.504.593.172)	(15.517.768.687)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		105.678.792.343	88.935.642.343
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	82.150.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		22.646.000.000	20.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		6.765.000.000	1.435.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	260		13.170.000.000	1.602.691.706
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	102.691.706
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		13.170.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		339.851.841.304	332.242.110.164

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		84.584.888.948	105.314.247.080
Nợ ngắn hạn	310		37.614.559.883	60.737.911.061
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		3.437.246.615	98.632.020
Người mua trả tiền trước	313		15.414.740.307	28.903.039.525
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		12.189.936.336	21.693.632.376
Phải trả người lao động	315		343.282.667	-
Chi phí phải trả	316		160.000.000	442.800.000
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		6.069.353.958	9.599.807.140
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		46.970.329.065	44.576.336.019
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333		46.730.416.937	44.323.118.891
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhận hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		239.912.128	253.217.128
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		255.266.952.356	226.927.863.084
Vốn chủ sở hữu	410		252.205.213.218	226.552.005.259
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		61.529.559.250	61.529.559.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(8.790.000.000)	(8.790.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		11.723.722.224	11.723.722.224
Quỹ dự phòng tài chính	418		10.000.000.000	9.472.229.106
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		77.741.931.744	52.616.494.679
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		3.061.739.138	375.857.825
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		3.061.739.138	375.857.825
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		339.851.841.304	332.242.110.164

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
			VND	VND
Tổng doanh thu	01		70.953.197.817	133.019.189.771
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	20.357.875.529
Doanh thu thuần	10		70.953.197.817	112.661.314.242
Giá vốn hàng bán	11		11.789.537.660	37.142.751.725
Lợi nhuận gộp	20		59.163.660.157	75.518.562.517
Doanh thu hoạt động tài chính	21		25.992.406.896	1.515.722.507
Chi phí tài chính	22		287.069.705	1.067.601.009
- Trong đó: lãi vay	23		-	1.042.784.650
Chi phí bán hàng	24		-	111.461.918
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.049.032.154	7.869.597.474
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		77.819.965.194	67.985.624.623
Thu nhập khác	31		287.206.464	348.172.863
Chi phí khác	32		611.974.662	100.000.000
Lợi nhuận khác	40		(324.768.198)	248.172.863
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		77.495.196.996	68.233.797.486
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		19.512.932.738	25.890.774.267
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		57.982.264.258	42.343.023.219

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		-	1.142.701.485
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		-	1.142.701.485
Tiền	111		-	1.142.701.485
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		-	-
Phải thu khách hàng	131		-	-
Trả trước cho người bán	132		-	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		-	-
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Các khoản thuế phải thu	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

TÀI SẢN	Mã Thuyết số minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	-	54.446.635
Các khoản phải thu dài hạn	210	-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212	-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213	-	-
Phải thu dài hạn khác	218	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
Tài sản cố định	220	-	-
Tài sản cố định hữu hình	221	-	-
- Nguyên giá	222	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	-	-
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	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	-	-
Bất động sản đầu tư	240	-	-
- Nguyên giá	241	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-
Đầu tư vào công ty con	251	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	-	-
Đầu tư dài hạn khác	258	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	-	-
Tài sản dài hạn khác	260	-	54.446.635
Chi phí trả trước dài hạn	261	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	-
Tài sản dài hạn khác	268	-	54.446.635
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	-	1.197.148.120

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		-	56.738.577
Nợ ngắn hạn	310		-	56.738.577
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		-	-
Người mua trả tiền trước	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		-	56.738.577
Phải trả người lao động	315		-	-
Chi phí phải trả	316		-	-
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		-	-
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333		-	-
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhận hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		-	1.140.409.543
Vốn chủ sở hữu	410		-	1.140.409.543
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		-	975.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		-	165.409.543
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		-	1.197.148.120

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Tổng doanh thu	01		-	266.250.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		-	266.250.000
Giá vốn hàng bán	11		-	-
Lợi nhuận gộp	20		-	266.250.000
Doanh thu hoạt động tài chính	21		-	8.903.696
Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		-	192.456.807
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		-	82.696.889
Thu nhập khác	31		-	802.419.599
Chi phí khác	32		-	560.000.000
Lợi nhuận khác	40		-	242.419.599
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		-	325.116.488
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	76.386.650
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		-	248.729.838

CÁC SỐ LIỆU ĐƯỢC TRÌNH BÀY LẠI VÀ BỔ SUNG CHI TIẾT

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
----------	-------	-----------------	-----------------

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Số liệu trình bày trên báo cáo phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2009

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	57.816.854.715	42.591.753.057
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		6.047	6.981

Số liệu trình bày lại trên báo cáo này

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60	57.816.854.715	42.591.753.057
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)		5.831.943.086	3.622.581.462
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)		51.984.911.629	38.969.171.595
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5.437	6.387

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