

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

**Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 31
4. Phụ lục – Các số liệu được trình bày và bổ sung chi tiết	32 - 33

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 hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 31
4. Phụ lục – Các số liệu được trình bày và bổ sung chi tiết	32 - 33

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 (“Công ty”) hân hạnh trình bản báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) 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

Tập đoàn bao gồm Công ty, ba công ty con và một công ty liên doanh, cụ thể được trình bày như sau:

Công ty

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.

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.

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

Các công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 30 tháng 12 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty cổ phần Thế kỷ 21 là chủ sở hữu, được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác.

Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Khải Hoàn là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, trong năm 2008, Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án khu du lịch suối khoáng nóng Phong Điền tại Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận; đồng thời Công ty TNHH XDTM Khải Hoàn cũng đang hoàn tất hồ sơ xin thuê đất và xin cấp giấy phép khai thác.

Công ty liên doanh

Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006. Hiện nay Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đến bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

2. Hội đồng Quản trị

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị của Tập đoàn trong năm tài chính 2008 bao gồm :

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

3. 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 Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn là 42.018.642.280 VND (năm 2007 là 46.297.363.829 VND).

Trong năm 2008, Tập đoàn chi trả cổ tức với giá trị là 23.598.000.000 VND cho kỳ 2 của năm 2007 và kỳ 1, kỳ 2 của năm 2008 (năm 2007 là 7.363.000.000 VND). Hơn nữa, Tập đoàn cũng đã trích lập các quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối là 4.121.463.838 VND (năm 2007 là 5.042.161.925 VND). Lợi nhuận chưa phân phối của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 63.695.167.545 VND.

4. 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 năm tài chính cần phải được điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

5. 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 hợp nhất cho năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn.

6. Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản trị đối với Báo cáo tài chính

Hội đồng Quản trị của Tập đoàn chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Hội đồng Quản trị cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị cũng 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 Tập đoàn và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản của Tập đoàn và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các trường hợp vi phạm khác.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Tập đoàn 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 phù hợp với chuẩn mực kế toán và hệ thống kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

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.HCM/165.08(1)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008
của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con

**Kính gửi: Các cổ đông và các thành viên Hội đồng Quản trị
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban quản trị của Tập đoàn. 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 kiểm toán

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 hợp nhất 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 hợp nhất, 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 quản trị của Tập đoàn cũng như cách trình bày tổng quát Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con, 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 cũng đã phát hành báo cáo kiểm toán số 00171.HCM/165.08 vào ngày 20 tháng 4 năm 2009).



VŨ THỊ THỌ
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 HỢP NHẤT

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		212.393.923.239	246.131.474.769
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	15.101.923.363	69.628.714.793
Tiền	111		15.101.923.363	69.628.714.793
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	15.417.216.875	81.102.310.245
Phải thu khách hàng	131		11.198.288.361	10.898.143.980
Trả trước cho người bán	132		3.908.181.234	68.678.536.888
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		252.715.600	1.447.729.913
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.3	179.494.307.819	93.276.266.613
Hàng tồn kho	141		179.494.307.819	93.276.266.613
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.380.475.182	2.124.183.118
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.4	1.243.035.058	54.543.333
Thuế GTGT được khấu trừ	152		432.054.180	791.013.919
Các khoản thuế phải thu	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	705.385.944	1.278.625.866

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		122.681.076.646	105.834.958.605
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	600.100.000
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	5.6	340.146.154	940.246.154
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(340.146.154)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		75.173.019.343	73.487.788.921
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	58.911.928.645	60.716.604.745
- Nguyên giá	222		81.352.761.614	76.696.316.444
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.440.832.969)	(15.979.711.699)
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	5.8	11.432.684.965	11.564.610.995
- Nguyên giá	228		12.775.397.542	12.674.457.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.342.712.577)	(1.109.846.547)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.9	4.828.405.733	1.206.573.181
Bất động sản đầu tư	240	5.10	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		14.785.642.343	7.159.642.343
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.11	7.996.642.343	5.350.642.343
Đầu tư dài hạn khác	258	5.11	6.789.000.000	1.809.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	5.11	-	-
Tài sản dài hạn khác	260		14.641.992.956	5.601.100.852
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.315.512.037	3.790.379.942
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	77.529.553	233.196.990
Tài sản dài hạn khác	268	5.14	13.248.951.366	1.577.523.920
Lợi thế thương mại	269	5.15	80.920.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		335.074.999.885	351.966.433.374

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		89.239.279.621	113.614.720.205
Nợ ngắn hạn	310		42.188.541.412	68.981.929.486
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	425.000.000
Phải trả cho người bán	312	5.16	3.983.635.420	1.491.937.595
Người mua trả tiền trước	313	5.16	15.485.131.067	28.934.249.845
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.17	13.540.734.976	22.675.115.050
Phải trả người lao động	315		1.511.335.202	700.000.000
Chi phí phải trả	316	5.18	1.472.875.167	9.284.749.758
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.19	6.194.829.580	5.470.877.238
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		47.050.738.209	44.632.790.719
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	5.20	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		320.321.272	309.671.828
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	242.762.995.045	234.190.195.939
Vốn chủ sở hữu	410		238.840.688.893	233.316.799.538
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		12.190.962.178	12.169.385.399
Quỹ dự phòng tài chính	418		10.215.000.000	9.752.229.106
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		63.695.167.465	58.655.625.783
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		3.922.306.152	873.396.401
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		3.922.306.152	873.396.401
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		3.072.725.219	4.161.517.230
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		335.074.999.885	351.966.433.374

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
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		173.792,35	7.824,00
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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		114.122.437.357	166.856.561.947
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		533.074.616	20.740.099.094
Doanh thu thuần	10	6.1	113.589.362.741	146.116.462.853
Giá vốn hàng bán	11	6.2	26.963.375.096	47.099.782.924
Lợi nhuận gộp	20		86.625.987.645	99.016.679.929
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.192.163.261	2.072.100.480
Chi phí tài chính	22	6.4	299.573.705	1.102.972.009
- Trong đó: lãi vay	23		12.504.000	1.078.155.650
Chi phí bán hàng	24	6.5	11.052.294.402	9.782.977.092
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	13.248.785.911	14.903.718.511
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		67.217.496.888	75.299.112.797
Thu nhập khác	31	6.7	398.711.778	675.637.113
Chi phí khác	32	6.8	716.557.662	107.580.000
Lợi nhuận khác	40		(317.845.884)	568.057.113
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.899.651.004	75.867.169.910
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	24.725.341.367	29.707.936.190
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	155.667.437	(138.130.109)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		42.018.642.200	46.297.363.829
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		3.377.499.100	2.058.649.298
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		38.641.143.100	44.238.714.531
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)			5.831.943.086	3.622.581.462
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ			32.809.200.014	40.616.133.069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.11		3.432	6.657

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


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 HỢP NHẤT

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	66.899.651.004	75.867.169.910
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.680.811.785	6.154.033.385
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03	-	340.146.154
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.876.289.493)	(686.499.964)
Chi phí lãi vay	06	12.504.000	1.078.155.650
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	70.716.677.296	82.753.005.135
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	68.967.393.031	(46.559.614.354)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(86.218.041.206)	(27.977.766.228)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(24.216.003.018)	(27.727.358.879)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.199.456.180	511.767.115
Tiền lãi vay đã trả	13	(12.504.000)	(35.371.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(30.291.722.019)	(26.291.464.779)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	20.073.320	8.095.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(12.331.591.836)	(3.247.281.034)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(12.166.262.252)	(48.565.989.024)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(8.379.217.722)	(24.117.204.034)
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	(9.396.000.000)	(5.000.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.876.289.493	399.635.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(13.878.928.229)	(22.950.704.070)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	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	(425.000.000)	(420.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(28.056.600.949)	(5.921.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(28.481.600.949)	104.533.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(54.526.791.430)	33.016.306.906
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	69.628.714.793	36.612.407.887
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	15.101.923.363	69.628.714.793



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

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Tập đoàn bao gồm Công ty cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con, công ty liên doanh như sau:

Công ty

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.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 064078 ngày 10 tháng 10 năm 1997, đã đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 9 tháng 6 năm 2008, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm :

- 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, kinh doanh phòng nghỉ resort và khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

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 Chim 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.

Công ty được cấp giấy phép khai thác nước khoáng tại lỗ khoan VP1 thuộc xã Vĩnh Phương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy phép số 43/GP-BTNMT ngày 11/01/2005 do Bộ Tài nguyên Môi trường cấp, thời hạn khai thác đến ngày 28/02/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77,00%.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100,00%.
- 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;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100,00%.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2008 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế kỷ 21	11.800.000.000	77,00	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000	100,00	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100,00	1.750.000.000	-

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;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 50,00%.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2008 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50,00	7.646.000.000	(17.354.000.000)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Tập đoàn 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty mẹ và các công ty con của Công ty.

Các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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 Tập đoàn 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.

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty mẹ và công ty con do Công ty mẹ kiểm soát.

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.

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 năm 2008 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.

4.3 Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh

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.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên doanh 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 sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh trong năm được thể hiện tại khoản mục "Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.4 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. Lợi thế thương mại khi mua công ty con được phân bổ trong thời gian 5 năm (2008 – 2012).

4.5 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 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 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.9 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.

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 và bao gồm cả chi phí vận chuyển, bốc dỡ.

Khi cần thiết thì việc lập dự phòng được thực hiện cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển và hư hỏng.

4.10 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 cải tiến và làm mới chủ yếu được ghi vào 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, tỉ lệ khấu hao theo thời gian hữu ích của tài sản và phù hợp với quy định của nhà nước của Việt Nam. Riêng đối với Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (Công ty mẹ), 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 :

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	1,5 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

4.11 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

1044
 CÔNG
 NIÊN
 B
 T
 T P, t

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.12 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

4.13 Chi phí trước khi hoạt động (tại Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21)

Các chi phí phát sinh trong thời gian trước khi Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 đi vào hoạt động được thể hiện tại khoản mục chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được phân bổ trong thời gian 3 năm kể từ khi Công ty này đi vào hoạt động (thời gian phân bổ từ tháng 12/2006 đến tháng 12/2009).

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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.

4.17 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.

4.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4.19 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.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 28% thu nhập chịu thuế. Ngoài ra Tập đoàn 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.

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
Tiền mặt	505.295.881	386.103.862
Tiền gửi ngân hàng - VND	3.948.514.234	19.485.164.179
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng – VND	7.697.640.523	47.345.829.863
Tiền gửi ngân hàng - USD	268.654.064	2.411.616.889
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng – USD	2.681.818.661	-
Cộng	15.101.923.363	69.628.714.793

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

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Phải thu thương mại	11.198.288.361	(a)	10.898.143.980
Ứng trước cho nhà cung cấp	3.908.181.234	(b)	68.678.536.888
Phải thu nội bộ (bộ phận cao ốc)	58.031.680		77.899.464
Phải thu khác	252.715.600	(c)	1.447.729.913
	15.417.216.875		81.102.310.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn (tiếp theo)

- (a) Chủ yếu 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	105.200.000	314.714.513
Tạm chia lợi nhuận cho cổ đông thiểu số tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	-	1.050.000.000
Cộng	252.715.600	1.447.729.913

5.3 Hàng tồn kho

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Nguyên vật liệu	689.047.846	257.293.473
Công cụ dụng cụ	136.531.127	21.193.293
Chi phí đầu tư dự án	178.613.981.393 (*)	92.929.786.133
- 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 du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng Nam	24.368.785.298	12.326.837.744
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát	56.755.302.272	1.605.000.090
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	8.410.484.397	-
- Khu du lịch Mũi Đá	17.000.000	-
Hàng hóa	54.747.453	67.993.714
Cộng	179.494.307.819	93.276.266.613

(*) : 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 HỢP NHẤT

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

5.4 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Chi phí trước khi hoạt động chính thức	627.268.964	-
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	123.014.247	30.115.833
Chi phí sửa chữa	330.242.655	-
Thuê bãi đậu xe	80.500.000	-
Chi phí khác	82.009.192	24.427.500
	1.243.035.058	54.543.333

5.5 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Tạm ứng	705.385.944	1.278.625.866

5.6 Các khoản phải thu dài hạn

	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
Phải thu khác dài hạn	340.146.154	940.246.154
- 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 liên kết mượn	-	600.100.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(340.146.154)	(340.146.154)
Cộng	-	600.100.000

(*) : 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.

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Cộng</i>
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2008	52.750.472.208	4.232.559.678	4.008.071.202	990.181.290	14.715.032.066	76.696.316.444
- Tăng trong năm	2.358.466.484	556.072.751	471.274.600	99.018.008	1.202.956.010	4.687.787.853
- Giảm trong năm	(31.342.683)	-	-	-	-	(31.342.683)
Số dư 31/12/2008	55.077.596.009	4.788.632.429	4.479.345.802	1.089.199.298	15.917.988.076	81.352.761.614
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2008	9.029.039.834	1.452.912.798	3.380.502.956	760.407.277	1.356.848.834	15.979.711.699
- Khấu hao trong năm	3.807.181.048	564.455.834	448.899.097	95.419.864	1.576.508.110	6.492.463.953
- Giảm trong năm	(31.342.683)	-	-	-	-	(31.342.683)
Số dư 31/12/2008	12.804.878.199	2.017.368.632	3.829.402.053	855.827.141	2.933.356.944	22.440.832.969
Giá trị còn lại						
Ngày 01/01/2008	43.721.432.374	2.779.646.880	627.568.246	229.774.013	13.358.183.232	60.716.604.745
Ngày 31/12/2008	42.272.717.810	2.771.263.797	649.943.749	233.372.157	12.984.631.132	58.911.928.645

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.171.735.224 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Chi phí đến bù giải tòa</i>	<i>Chi phí xin giấy phép mô bùn</i>	<i>Chi phí thương quyền mô nước khoáng</i>	<i>Phản mềm kế toán</i>	<i>Cộng</i>
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2008	12.168.794.702	60.000.000	400.000.000	45.662.840	12.674.457.542
- Tăng trong năm	100.940.000	-	-	-	100.940.000
- Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2008	12.269.734.702	60.000.000	400.000.000	45.662.840	12.775.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2008	999.846.547	60.000.000	50.000.000	-	1.109.846.547
- Khấu hao trong	192.645.086	-	24.999.996	15.220.948	232.866.030
- Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2008	1.192.491.633	60.000.000	74.999.996	15.220.948	1.342.712.577
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2008	11.168.948.155	-	350.000.000	45.662.840	11.564.610.995
Ngày 31/12/2008	11.077.243.069	-	325.000.004	30.441.892	11.432.684.965

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 939.031.582 đồng.

5.9 Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Chi tiền chuyển quyền sử dụng đất (tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21)	4.231.255.000	787.755.000
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	418.818.181
Chi phí sửa chữa Cao ốc Yoco	493.150.733	-
Cộng	4.828.405.733	1.206.573.181

(*) : Chi tiết các khoản Tập đoàn chi để nhận chuyển nhượng đất bao gồm :

- 27.755.000 VND là khoản chi phí đền bù đối với khu đất giáp ranh với vùng núi để mở rộng vành đai bảo vệ Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21.

- 340.000.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng 3.402 m² đất lâm nghiệp của ông Lê Văn Trúc để mở rộng vành đai bảo vệ tuyến ống dẫn nước khoáng về Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2004, đã được UBND phường Ngọc Hiệp xác nhận ngày 21 tháng 10 năm 2004 và việc này đã được Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 thông qua ngày 20 tháng 01 năm 2005. Đây là đất lâm nghiệp, dùng để trồng rừng. Lô đất này chỉ được cấp sổ đỏ khi Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 có dự án trồng rừng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.9 Xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

- 180.000.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng 358,57 m² đất rừng của bà Hồ Mỹ Phước để làm bãi đậu xe theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2005, đã được UBND phường Ngọc Hiệp xác nhận ngày 08 tháng 5 năm 2006 và việc này đã được Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 thông qua ngày 15 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên hiện nay bà Hồ Mỹ Phước đang có khiếu nại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này và Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đang thụ lý giải quyết.

- 240.000.000 là khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 9.540 m² đất tại xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 08/HĐCN-2002 và 09/HĐCN-2002 ngày 20/04/2002, trong đó có 5.435 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến nay chỉ có 2.105 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tên người sử dụng đất là ông Hoàng Quang – Giám đốc Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 (Công ty con). Và 15.500.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng thêm phần hàng rào đất theo biên bản thỏa thuận.

- 3.428.000.000 VND là giá trị quyền sử dụng đất để xây dựng hồ bơi khoáng nguội tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 theo hợp đồng chuyển nhượng đất chi tiết như sau:

<i>Người chuyển nhượng</i>	<i>Ngày hợp đồng</i>	<i>Diện tích</i>	<i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>	<i>Giá trị chuyển nhượng VND</i>
Nguyễn Thị Tý	24/09/2008	404,70 m ²	H27691 ngày 11/09/2008	1.698.860.000
Phạm Văn Yên	14/08/2008	100 m ²	H24544 ngày 09/05/2008	420.000.000
Hoàng Tám	02/08/2008	311,70 m ²	H24707 ngày 15/05/2008	1.309.140.000
Hoàng Thị Hà				

Hiện nay, Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

5.10 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.10 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

(*) 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.

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.996.642.343	5.350.642.343
- Công ty TNHH Tân Uyên	350.642.343 (a)	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	7.646.000.000 (b)	5.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	6.789.000.000	1.809.000.000
- Mua trái phiếu, công trái	39.000.000	59.000.000
- 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	-	1.750.000.000
	14.785.642.343	7.159.642.343

(a) 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2008, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 350.642.343 VND.

(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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Chi phí trước khi Công ty hoạt động chính thức (Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21)	-	1.311.562.378
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	503.655.018	2.024.325.858
Chi phí đền bù	265.864.000	320.000.000
Chi phí sửa chữa	418.022.209	-
Chi phí quản lý công trình KDL Điện Ngọc	-	102.691.706
Chi phí khác	127.970.810	31.800.000
	<u>1.315.512.037</u>	<u>3.790.379.942</u>

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ (Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21)	77.529.553	233.196.990

5.14 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	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	71.992.564	71.992.564
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	6.958.802	5.531.356
	<u>13.248.951.366</u>	<u>1.577.523.920</u>

5.15 Lợi thế thương mại

	31/12/2008	01/01/2008
	VND	VND
Lợi thế thương mại	80.920.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.16 Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Phải trả người bán	3.938.635.420 (a)		1.491.937.595
Người mua trả tiền trước	15.485.131.067 (b)		28.934.249.845
	19.423.766.487		30.426.187.440

(a) : Đây là khoản phải trả cho các nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

(b) : Chủ yếu 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 tiền thuê Cao Ốc Yoco	736.172.007
- Khách hàng ứng tiền mua sân tennis	20.320.000

5.17 Thuế phải nộp

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa phải nộp	157.605.646		3.713.499.238
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.449.889		31.758.682
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.211.302.680		18.834.421.909
Thuế thu nhập cá nhân	73.771.861		44.770.821
Thuế tài nguyên	11.144.900		5.058.400
Phí môi trường	41.460.000		45.606.000
	13.540.734.976		22.675.115.050

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2008		01/01/2008
	VND		VND
Chi phí phải trả nhà thầu	1.042.926.903		7.385.616.758
Chi phí đền bù giải tỏa phải trả	-		1.899.133.000
Chi phí quản lý phải trả Celadon	141.529.297		-
Thuế thu nhập cá nhân của Mr. Triebel	117.518.967		-
Chi phí phải trả khác	170.900.000		-
	1.472.875.167		9.284.749.758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.19 Phải trả khác

	31/12/2007	01/01/2007
	VND	VND
Kinh phí công đoàn & Bảo hiểm xã hội	168.303.422	89.449.397
Cổ tức phải trả	-	6.000.000
Lợi nhuận cho thuê VP phải trả Báo Tuổi Trẻ	5.831.943.086	3.599.092.054
Nhận tiền ký quỹ theo bản ghi nhớ hợp tác đầu tư khu du lịch Điện Ngọc	-	1.609.582.294
Các khoản phải trả khác	194.583.072	166.753.493
Cộng	<u>6.194.829.580</u>	<u>5.470.877.238</u>

5.20 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
	<u>46.730.416.937</u>	<u>44.323.118.891</u>

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn có 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	-	10.628.692.255	8.172.243.141	4.034.228.863	30.501.480.639	90.716.204.148
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	44.238.714.531	44.238.714.531
Phát hành cổ phiếu	63.000.000.000	61.150.000.000	-	-	-	-	124.150.000.000	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	1.921.482.816	(5.042.161.925)	(7.363.000.000)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Thu khác	-	-	-	-	-	108.139.757	-	108.139.757
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(3.622.581.462)	(3.622.581.462)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(56.826.000)	(56.826.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(5.190.455.035)	-	(5.190.455.035)
Số dư 31/12/2007	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	12.169.385.399	9.752.229.106	873.396.401	58.655.625.783	234.190.195.939
Năm nay								
Số dư 01/01/2008	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	12.169.385.399	9.752.229.106	873.396.401	58.655.625.783	234.190.195.939
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	38.641.143.100	38.641.143.100
Trích lập các quỹ	-	-	-	125.034.302	527.770.894	3.468.658.642	(4.121.463.838)	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(23.598.000.000)	(23.598.000.000)
Thu khác	-	-	-	-	-	190.221.005	-	190.221.005
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.831.943.086)	(5.831.943.086)
Điều chỉnh (*)	-	-	-	(103.457.523)	(65.000.000)	-	(50.194.494)	(218.652.017)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(609.969.896)	-	(609.969.896)
Số dư 31/12/2008	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	12.190.962.178	10.215.000.000	3.922.306.152	63.695.167.465	242.762.995.045

(*) Đây là khoản điều chỉnh số dư của quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư phát triển năm 2007 tại công ty con thuộc phần lợi ích cổ đông thiểu số nhưng chưa tính vào lợi ích cổ đông thiểu số trong năm 2007 và điều chỉnh khoản lỗ lũy kế của công ty con (Công ty TNHH Khai Hoàn): 50.194.494 VND do năm 2008 mới bắt đầu hợp nhất công ty này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.21 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	Năm 2007
	VND	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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
<i>Doanh thu thuần</i>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	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 dịch vụ tắm khoáng và tắm bùn	28.255.978.092	21.387.837.455
Doanh thu cho thuê phòng nghỉ	3.536.281.378	3.426.922.508
Doanh thu dịch vụ ăn uống	1.863.242.636	2.385.559.273
Doanh thu khu VIP Spa	3.634.925.680	2.299.268.430
Doanh thu bán hàng hóa	3.214.454.812	2.406.918.632
Doanh thu dịch vụ khác	2.664.356.942	1.930.865.878
Doanh thu khác (cho thuê mặt bằng, điện, nước)	2.054.782.480	1.132.118.954
Trừ :	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt phải nộp	(533.074.616)	(382.223.565)
- Giảm giá hàng bán	-	(77.381.820)
- Hàng bán bị trả lại	-	(20.280.493.709)
	113.589.362.741	146.116.462.853

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
Giá vốn dịch vụ	16.777.523.970	10.307.129.417
	26.963.375.096	47.099.782.924

6.3 Doanh thu tài chính

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.943.029.935	2.072.100.840
Lãi khác	116.850.664	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	132.282.662	-
	5.192.163.261	2.072.100.840

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí lãi vay	12.504.000	1.078.155.650
Lỗ chênh lệch tỷ giá	287.069.705	24.816.359
	299.573.705	1.102.972.009

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí nhân viên	5.132.703.642	3.856.312.063
Chi phí vật liệu, đồ dùng dụng cụ	824.880.410	564.913.454
Chi phí khấu hao	484.659.590	1.074.471.520
Chi phí điện, nước, điện thoại	722.757.917	595.351.944
Chi phí quảng cáo	706.218.327	468.730.517
Chi phí hoa hồng	777.101.501	934.413.167
Chi phí khác	2.403.973.015	2.288.784.427
<i>Cộng</i>	11.052.294.402	9.782.977.092

6.6 Chi phí quản lý

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.337.392.881	6.382.511.927
Chi phí vật liệu quản lý	577.997.855	695.275.247
Chi phí điện, nước, điện thoại	315.717.649	1.348.704.098
Khấu hao tài sản	364.529.008	459.315.058
Chi phí trước hoạt động	684.293.414	684.293.414
Thuế, phí và lệ phí	635.136.200	582.032.376
Chi phí quản lý các năm trước	-	1.575.800.565
Chi phí công tác, tiếp khách	543.475.111	409.057.549
Chi phí đền bù hoa màu, đo đạc đất	-	13.746.438
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	340.146.154
Chi phí kiểm toán, tư vấn	130.000.000	435.000.000
Chi phí khác	2.660.243.793	1.977.835.685
<i>Cộng</i>	13.248.785.911	14.903.718.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6.7 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 tiền phạt (KH trả tiền mua nhà chậm)	17.908.000	275.863.290
Thu khác	263.424.122	189.939.508
	398.711.778	675.637.113

6.8 Chi phí khác

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi ủng hộ	550.500.000	100.000.000
Nộp phạt	61.474.662	-
Chi khác	104.583.000	7.580.000
	716.557.662	107.580.000

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

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	66.899.651.004	75.867.169.910
Cộng : Chi phí không được khấu trừ	1.207.077.612	-
Khoản lỗ không tính thuế	8.975.456.183	5.431.611.904
Trừ : Chi phí được khấu trừ thuế năm hiện hành	(1.009.845.958)	(235.800.055)
Chuyển lỗ từ năm trước	(495.565.607)	-
Lợi nhuận tính thuế	75.576.773.234	81.062.981.759
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 28%	21.107.313.989	23.219.964.682
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	(1.984.227.341)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.725.341.367	29.707.936.190

6.10 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	155.667.437	(138.130.109)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	32.809.200.014	40.616.133.069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.432	6.657

7. THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 chi tiêu trên báo cáo tài chính để thuyết minh rõ hơn, kết quả kinh doanh không thay đổi.

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

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Mã số	31/12/2008 VND	01/01/2008 VND
<i>Số liệu trình bày trên báo cáo phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2009</i>			
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14.785.642.343	7.159.642.343
Đầu tư vào công ty con	251	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252 5.11	22.646.000.000	20.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258 5.11	6.789.000.000	1.809.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259 5.11	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)

Số liệu trình bày lại trên báo cáo này

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14.785.642.343	7.159.642.343
Đầu tư vào công ty con	251	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	7.996.642.343	5.350.642.343
Đầu tư dài hạn khác	258	6.789.000.000	1.809.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Mã số	Năm 2008 VND	Năm 2007 VND
<i>Số liệu trình bày trên báo cáo phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2009</i>			
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62	38.641.143.100	44.238.714.531
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		4.042	7.251

Số liệu trình bày lại trên báo cáo này

Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62	38.641.143.100	44.238.714.531
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		5.831.943.086	3.622.581.462
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		32.809.200.014	40.616.133.069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		9.560.500	6.101.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		3.432	6.657

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	<i>Số liệu trên báo cáo phát hành ngày 20/04/2009</i>	<i>Số liệu trên báo cáo này</i>
	Năm 2007	Năm 2007
	VND	VND
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	304.903.115	511.767.115
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(48.772.853.024)	(48.565.989.024)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	32.809.442.906	33.016.306.906
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	69.421.850.793	69.628.714.793