

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009

MỤC LỤC	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	01 - 04
2. Báo cáo kiểm toán	05 - 06
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2009	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Kết quả hoạt động kinh doanh	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 hân hạnh trình bày bản báo cáo này và Báo cáo tài chính cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 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") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 064078, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 18 tháng 05 năm 2009.

Trong năm 2010, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung Giấy phép điều chỉnh sau :

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 0300978657 ngày 13 tháng 01 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Chuẩn y việc tăng vốn điều lệ.

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21
- Tên giao dịch : Century 21 Joint Stock Company
- Tên viết tắt : C21 JSC
- Vốn điều lệ đăng ký : 137.120.780.000 VND
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 VND
- Số cổ phần và giá trị vốn cổ phần đã góp:
 - + Số cổ phần : 13.712.078 Cổ Phần
 - + Giá trị cổ phần : 137.120.780.000 VND
- Trụ sở chính : Số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

2. 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;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại (chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật;
- 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 du lịch tại thành phố Hồ Chí Minh);

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám bệnh);

3. Hội đồng quản trị và ban điều hành quản lý:

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh 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 Hiển	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên
Ông Đinh Minh Trung	Thành viên

Ban Điều hành

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 Hào	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tấn	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009 được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

	<i>Đơn vị tính (VND)</i>	
	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	76.706.486.768	97.067.401.634
Tổng chi phí	26.571.766.143	39.250.546.919
Lợi nhuận sau thuế	50.134.720.625	57.816.854.715

5. Sự kiện sau ngày kết thúc 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.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc 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 2009 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 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;
- 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.

7. 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 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

8. Kiểm toán viên độc lập

Công Ty Kiểm Toán AS (ASCO) là kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2011

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc





AS AUDITING COMPANY

63A Vo Van Tan St., Ward 6, Dist.3, HCM City
Tel : (84.8) 39301277 - 39301278 Fax : (84.8) 39301395
E-mail: ktas@vnn.vn website: www.kiemtoanas.com.vn

Số: 108.01.11/AS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 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 gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Quý Công ty từ trang 07 đến trang 33, các báo cáo này được soạn thảo phù hợp với hệ thống chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài Chính.

Việc lập, soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Quý Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở của việc kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo những quy định của Nhà nước Việt Nam về Chế độ kế toán và kiểm toán, phù hợp với các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế cùng với những Thông lệ kiểm toán được Nhà nước Việt Nam chấp nhận.

Trên căn bản thử nghiệm, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến các số liệu và các công bố trên các Báo cáo tài chính nói trên. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc của Quý Công ty, về sự phù hợp của các nguyên tắc, phương pháp tính và trình bày đầy đủ trong việc soạn thảo các Báo cáo tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo quan điểm của Chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Lưu ý báo cáo tài chính này thay thế cho báo cáo số 44.01.10/AS ngày 22/03/2010 do công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính để thuyết minh rõ hơn và kết quả kinh doanh không thay đổi.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2011

Giám đốc



Võ Phan Sử

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên
Số: 0330/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Kiểm toán viên

Lê Thị Thu Hương

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên
Số: 1255/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		276.338.156.026	201.828.993.843
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		19.110.766.036	9.244.873.123
Tiền	111	V.01	19.110.766.036	9.244.873.123
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 chứng khoán ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.02	12.722.884.930	13.199.447.936
Phải thu khách hàng	131	V.02(a)	10.521.421.153	11.130.424.756
Trả trước cho người bán	132	V.02(b)	1.775.798.500	1.773.275.900
Phải thu nội bộ	133		36.983.277	58.031.680
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	138	V.02(c)	388.682.000	237.715.600
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	V.03	243.292.140.821	178.613.981.393
Hàng tồn kho	141		243.292.140.821	178.613.981.393
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150	V.04	1.212.364.239	770.691.391
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		694.723.239	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	381.704.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		517.641.000	388.986.500
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		176.835.378.714	138.022.847.461
Các khoản phải thu dài hạn	210	V.05	1.090.782.409	390.782.409
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		1.430.928.563	730.928.563
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(340.146.154)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		531.626.444	783.770.705
Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	71.612.135	260.178.080
<i>Nguyên giá</i>	222		3.997.684.840	3.997.684.840
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.926.072.705)	(3.737.506.760)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.07	15.220.945	30.441.892
<i>Nguyên giá</i>	228		45.662.840	45.662.840
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.441.895)	(15.220.948)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	444.793.364	493.150.733

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư	240	V.09	17.012.677.518	17.999.502.004
<i>Nguyên giá</i>	241		34.504.095.176	34.504.095.176
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.491.417.658)	(16.504.593.172)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	145.030.292.343	105.678.792.343
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		27.997.500.000	22.646.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		40.765.000.000	6.765.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	260	V.11	13.170.000.000	13.170.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		13.170.000.000	13.170.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		453.173.534.740	339.851.841.304

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		116.886.021.405	84.584.888.948
Nợ ngắn hạn	310		48.871.001.963	37.614.559.883
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	26.000.000.000	-
Phải trả người bán	312	V.13	121.573.518	3.437.246.615
Người mua trả tiền trước	313	V.14	501.713.514	15.414.740.307
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	8.584.675.571	12.189.936.336
Phải trả người lao động	315	V.16	363.768.000	343.282.667
Chi phí phải trả	316	V.17	305.000.000	160.000.000
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	12.994.271.360	6.069.353.958
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		68.015.019.442	46.970.329.065
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.19	67.720.257.754	46.730.416.937
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.20	294.761.688	239.912.128
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		336.287.513.335	255.266.952.356
Vốn chủ sở hữu	410	V.21	333.003.105.881	252.205.213.218
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.21(m)	137.120.780.000	100.000.000.000
Thặng dư của vốn cổ phần	412		84.029.559.250	61.529.559.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu ngân quỹ	414		(8.790.000.000)	(8.790.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		293.732.581	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	11.723.722.224
Quỹ dự phòng tài chính	418		11.890.736.031	10.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	420	V.21(n)	95.140.448.928	77.741.931.744
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		3.284.407.454	3.061.739.138
Quỹ khen thưởng phúc lợi	431	V.21	3.284.407.454	3.061.739.138
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		453.173.534.740	339.851.841.304

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Th.minh	31-12-2009	31-12-2008
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)		1.039.502,77	173.792,35
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TẤN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám Đốc



TRẦN MINH ĐỨC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.02	29.447.011.556	70.953.197.817
Các khoản giảm trừ	02		516.142.857	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		28.930.868.699	70.953.197.817
Giá vốn hàng bán	11	VI.03	7.829.894.207	11.789.537.660
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.100.974.492	59.163.660.157
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.02	14.913.001.269	25.826.997.353
Chi phí tài chính	22	VI.04	125.000.000	287.069.705
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		125.000.000	-
Chi phí bán hàng	24	VI.05	597.253.480	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	6.904.705.783	7.049.032.154
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		28.387.016.498	77.654.555.651
Thu nhập khác	31	VI.02	32.862.616.800	287.206.464
Chi phí khác	32	VI.07	2.627.261.830	611.974.662
Lợi nhuận khác	40		30.235.354.970	(324.768.198)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.622.371.468	77.329.787.453
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	8.487.650.843	19.512.932.738
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	VI.01	50.134.720.625	57.816.854.715
Lãi hợp tác kinh doanh chia Báo Tuổi Trẻ sau khi trích lập các quỹ		V.21(n)	4.853.604.512	5.831.943.086
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ			45.281.116.113	51.984.911.629
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	70	VI.09	4.211	5.437

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TẤN

Tổng Giám Đốc



TRẦN MINH ĐỨC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	58.622.371.468	77.329.787.453
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	1.190.611.378	1.263.686.936
- Các khoản dự phòng	03	54.849.560	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.913.001.269)	(25.608.886.235)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	44.954.831.137	52.984.588.154
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	29.613.397	56.947.194.480
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(64.678.159.428)	(85.684.195.260)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	10.933.245.897	(16.480.807.944)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(646.365.870)	(390.459.027)
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(12.196.275.269)	(25.444.164.589)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.939.306.031	54.446.635
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.993.373.746)	(11.883.231.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(22.657.177.851)	(29.896.629.451)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(43.061.905)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	20.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(39.351.500.000)	(9.503.150.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.913.001.269	14.478.886.235
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.438.498.731)	4.952.674.330

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	34.625.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của Doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	26.000.000.000	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.957.163.086)	(23.604.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	56.667.836.914	(23.604.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong Kỳ			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.244.873.123	57.792.828.244
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	293.732.581	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.110.766.036	9.244.873.123

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TẤN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC

Bản thuyết minh này nhằm chủ giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 được nêu từ trang 07 đến trang 13. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của các Báo cáo tài chính.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 064078, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 18 tháng 05 năm 2009.

Trong năm 2010, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung Giấy phép điều chỉnh sau :

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 0300978657 ngày 13 tháng 01 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Chuẩn y việc tăng vốn điều lệ.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

3. Vốn điều lệ: 137.120.780.000 VND

4. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ tổng hợp.

5. Ngành nghề kinh doanh:

- 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;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại (chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật);
- 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 du lịch tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám bệnh);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Năm 2009, 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 quỹ khen thưởng phúc lợi 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 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.

6. Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình kinh doanh: Không có.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIẾN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán: Việt Nam Đồng (VND).

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hệ thống chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài Chính.
2. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền: ghi nhận tất cả các nghiệp vụ liên quan đến tiền mặt, 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, hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.
2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Nguyên tắc thể hiện: Các khoản phải thu thương mại và thu khác thể hiện theo số phải thu ban đầu trừ đi dự phòng khoản phải thu khó đòi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Dự phòng khoản phải thu khó đòi: được lập dựa vào đánh giá của Ban giám đốc về các khoản nợ quá hạn trên một năm và các khoản nợ dưới một năm nhưng có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. Phương pháp kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Giá trị nhập kho theo giá mua thực tế.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại thời điểm lập báo cáo.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định: Thực hiện theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

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.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: Phương pháp khấu hao đường thẳng với thời gian nhanh gấp 2 lần so với thời gian hữu ích của tài sản.

Tỷ lệ khấu hao đăng ký cho từng tài sản cố định: Dựa theo Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
Máy móc thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận chuyển	3 năm
Dụng cụ quản lý	1,5 - 6 năm

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán và được phân bổ thời gian 3 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác.

5. 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

6. 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.

7. 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.

8. Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác :

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó xác định một cách đáng tin cậy.

9. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% (hai mươi lăm phần trăm) thu nhập chịu thuế.

Năm 2009 doanh nghiệp được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : Ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Lợi nhuận chưa phân phối: Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp.
- Trước khi phân chia lợi nhuận cho các thành viên theo điều lệ phải trích lập các quỹ:
 - + Quỹ dự trữ bắt buộc (Quỹ dự phòng tài chính): trích 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn cho đến khi quỹ này bằng 10% Vốn điều lệ.
 - + Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi: 5% /Lợi nhuận ròng.
 - + Các quỹ khác: Quỹ đầu tư phát triển...

Trong năm 2009: các quỹ này tạm trích theo Quyết định của Hội đồng quản trị, chờ Đại hội đồng cổ đông thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí:

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với Doanh thu trong kỳ.

13. Các công ty con

Công ty TNHH Hàm Tấn Thế Kỷ 21

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt tại quỹ - VND	32.181.156	378.399.502
- Tiền gửi Ngân hàng - VND	427.572.807	218.360.373
- Tiền gửi Ngân hàng - USD	290.851.419	268.654.064
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng - VND	-	5.697.640.523
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng - USD	18.358.867.778	2.681.818.661
- Tiền gửi ngân hàng - TK mua cổ phần	1.292.876	-
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	19.110.766.036	9.244.873.123

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, chi tiết số dư bằng ngoại tệ như sau:

	Nguyên tệ	Quy VND
Tiền gửi Ngân hàng - USD	16.211,55	290.851.419
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng - USD	1.023.291	18.358.867.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản phải thu ngắn hạn

Chi tiết		Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	(a)	10.521.421.153	11.130.424.756
Ứng trước cho nhà cung cấp	(b)	1.775.798.500	1.773.275.900
Phải thu nội bộ		36.983.277	58.031.680
Các khoản phải thu khác	(c)	388.682.000	237.715.600
Cộng		12.722.884.930	13.199.447.936

(a) Các khoản phải thu khách hàng theo tiến độ hợp đồng xây dựng tại ngày 31/12/2009:

Chi tiết	Số tiền
- Khách hàng mua đất tại Bình Trưng - 2	378.834.773
- Khách hàng mua căn hộ Ung Văn Khiêm	9.319.605.740
- Khách hàng mua đất Bình Trưng	822.980.640
Cộng	10.521.421.153

(b) Chi tiết các khoản ứng trước cho các nhà thầu thi công và cung cấp hàng hóa và dịch vụ theo tiến độ hợp đồng tại ngày 31/12/2009.

Chi tiết	Số tiền
- Ban bồi thường giải tỏa Quận 2	311.800.000
- Công ty CP Thang máy Thiên Nam	273.000.000
- Công ty CP Thiết Kế và Xây dựng Thiên Hùng	120.996.000
- Công CP XD Cấp thoát nước Thiên Phú	100.000.000
- Công ty TNHH Thang Máy và Thiết Bị Thăng Long	567.757.200
- Công ty TNHH XD Tinh Thông	127.800.000
- Ứng trước nhà cung cấp khác	274.445.300
Cộng	1.775.798.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

(c) Chi tiết các khoản phải thu khác tại ngày 31/12/2009:

- Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng

Cộng**Số tiền**

388.682.000

388.682.000**03. Hàng tồn kho****Chi tiết****Cuối năm****Đầu năm**

Chi phí đầu tư dự án:

- Khu dân cư Sông Giồng - Bình Trưng Tây
- Khu dân cư Phước Long B
- Khu dân cư 9B - 7 Khu đô thị Nam Sài Gòn
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát
- Khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng Nam
- Khu du lịch Bãi Dài - Cam Ranh
- Khu du lịch Mũi Đá

1.500.000.000

4.022.605.000

90.104.752.773

28.611.812.045

56.726.238.073

56.427.992.381

58.241.005.500

56.755.302.272

25.358.813.910

24.368.785.298

11.299.000.563

8.410.484.397

62.330.002

17.000.000

Cộng giá gốc hàng tồn kho**243.292.140.821****178.613.981.393**

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

04. Tài sản ngắn hạn khác**Chi tiết****Cuối năm****Đầu năm**

- Chi phí trả trước ngắn hạn
- Thuế GTGT được khấu trừ
- Tạm ứng
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn

694.723.239

-

-

381.704.891

512.641.000

383.986.500

5.000.000

5.000.000

Cộng**1.212.364.239****770.691.391****05. Các khoản phải thu dài hạn****Chi tiết****Cuối năm****Đầu năm**

Phải thu khác dài hạn

1.430.928.563

730.928.563

- Phải thu Ban quản lý KCN Bình Hòa

140.146.154

140.146.154

- Trung tâm bảo vệ môi trường và quy hoạch

200.000.000

200.000.000

- Tiến cho các công ty con mượn

1.090.782.409

390.782.409

Dự phòng phải thu khó đòi

(340.146.154)

(340.146.154)

Giá trị thuần phải thu thương mại và phải thu dài hạn khác**1.090.782.409****390.782.409**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Phương tiện vận			
	Máy móc, thiết bị	tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá TSCĐ (d)				
1. Số đầu năm	480.064.755	2.832.521.662	685.098.423	3.997.684.840
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	480.064.755	2.832.521.662	685.098.423	3.997.684.840
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	480.064.755	2.631.465.649	625.976.356	3.737.506.760
2. Tăng trong kỳ	-	150.792.008	37.773.937	188.565.945
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
4. Số lũy kế cuối kỳ	480.064.755	2.782.257.657	663.750.293	3.926.072.705
III. Giá trị còn lại				
1. Số đầu năm	-	201.056.013	59.122.067	260.178.080
2. Số cuối năm	-	50.264.005	21.348.130	71.612.135

(d) 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

07. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<i>I. Nguyên giá</i>	45.662.840	-	-	45.662.840
<i>II. Giá trị hao mòn</i>	15.220.948	15.220.947	-	30.441.895
<i>III. Giá trị còn lại</i>	30.441.892			15.220.945

08. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sửa chữa cao ốc Yoco	444.793.364	493.150.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

09. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá (e)	34.504.095.176	-	-	34.504.095.176
- Quyền sử dụng đất - Cao ốc Yoco	2.933.909.250	-	-	2.933.909.250
- Nhà cửa, vật kiến trúc - Cao ốc Yoco	24.265.548.092	-	-	24.265.548.092
- Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và tầng trệt)	7.304.637.834	-	-	7.304.637.834
II. Giá trị hao mòn	16.504.593.172	986.824.486	-	17.491.417.658
- Quyền sử dụng đất - Cao ốc Yoco	782.375.799	-	-	782.375.799
- Nhà cửa, vật kiến trúc - Cao ốc Yoco	15.235.241.519	694.638.973	-	15.929.880.492
- Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và tầng trệt)	486.975.854	292.185.513	-	779.161.367
III. Giá trị còn lại	17.999.502.004			17.012.677.518
- Quyền sử dụng đất - Cao ốc Yoco	2.151.533.451			2.151.533.451
- Nhà cửa, vật kiến trúc - Cao ốc Yoco	9.030.306.573			8.335.667.600
- Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và tầng trệt)	6.817.661.980			6.525.476.467

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

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Chi tiết		Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	(f)	9.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(g)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(k)	1.730.000.000	1.730.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		27.997.500.000	22.646.000.000
- Công ty TNHH Tân Uyên	(h)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	(l)	12.997.500.000	7.646.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Đầu tư dài hạn khác	40.765.000.000	6.765.000.000
- Mua trái phiếu, công trái	15.000.000	15.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 CP/TP	6.750.000.000	6.750.000.000
- Góp vốn đầu tư vào dự án KDC Gò Sao, Quận 12	34.000.000.000	-
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Cộng	145.030.292.343	105.678.792.343

(f) 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 hai thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 07 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 30 tháng 12 năm 2008.

(g) 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 06 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 09 năm 2007.

(k) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 05 năm 1997 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2008.

(h) Đây là giá trị khoản 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.

(l) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (Công ty liên doanh) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 08 năm 2006, theo đó, Công ty CP Thế Kỷ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 Công ty đã góp được 12.997.500.000 VND. Hiện nay, Công ty CP Codona Thế Kỷ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đến bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

11. Tài sản dài hạn khác

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- 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	11.670.000.000
Cộng	13.170.000.000	13.170.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

12. Vay ngắn hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	5.000.000.000	-
- Báo Tuổi Trẻ	20.000.000.000	-
- Nguyễn Mạnh Hào	1.000.000.000	-
Cộng	26.000.000.000	-

13. Phải trả người bán

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Phải trả nhà thầu xây dựng và san lấp mặt bằng	121.573.518	3.437.246.615

14. Người mua trả tiền trước

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

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Khách hàng ứng tiền mua đất nền Bình Trưng Tây	281.306.300	14.645.348.300
- Khách hàng ứng tiền mua căn hộ chung cư Ung Văn Khiêm	12.900.000	12.900.000
- Khách hàng ứng tiền thuê văn phòng chung cư Ung Văn Khiêm	8.276.000	29.700.000
- Khách hàng ứng thuê Cao ốc Yoco	178.911.214	706.472.007
- Khách hàng ứng tiền mua sân tennis	20.320.000	20.320.000
Cộng	501.713.514	15.414.740.307

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	86.092.579	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.451.419.608	12.160.044.034
- Thuế thu nhập cá nhân	47.163.384	29.892.302
Cộng	8.584.675.571	12.189.936.336

16. Phải trả người lao động

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ lương còn phải trả cho nhân viên	363.768.000	343.282.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

17. Chi phí phải trả

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Trích trước phí kiểm toán	70.000.000	-
- Trích trước chi phí lãi vay	125.000.000	-
- Chi phí phải trả khác	110.000.000	160.000.000
Cộng	305.000.000	160.000.000

18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, trợ cấp thất nghiệp	240.387.023	102.555.960
- Lợi nhuận cho thuê Văn phòng phải trả Báo Tuổi Trẻ	4.853.604.512	5.831.943.086
- Doanh thu chưa thực hiện	7.470.545.455	-
- Vũ Thị Thu Trang	290.000.000	-
- Đặng Tâm Chánh	68.628.000	68.628.000
- Phải trả khác	71.106.370	66.226.912
Cộng	12.994.271.360	6.069.353.958

19. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.704.830.688	4.997.256.141
- 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 TNHH XD Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	28.873.604.850	27.398.631.750
- Indochina Land Holding 2, L.P - Hợp tác XD dự án Resort ở xã Điện Ngọc	17.807.293.170	-
Cộng	67.720.257.754	46.730.416.937

(**) Công ty có hợp tác đầu tư kinh doanh cao ốc Tuổi Trẻ (Yoco) với Cơ quan Báo Tuổi Trẻ với tỷ lệ vốn góp mỗi bên là 50:50, Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng (Yoco) và sau khi phân phối Quỹ dự trữ bắt buộc (5% lãi cho thuê Yoco) và Quỹ khen thưởng phúc lợi (5% lãi cho thuê Yoco) được chia đều cho 2 bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

20. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm.	294.761.688	239.912.128

21. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của nguồn vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Vốn chủ sở hữu	252.205.213.218	113.534.096.104	32.736.203.441	333.003.105.881
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (m)	100.000.000.000	37.120.780.000	-	137.120.780.000
Thặng dư vốn cổ phần	61.529.559.250	22.500.000.000	-	84.029.559.250
Cổ phiếu ngân quỹ	(8.790.000.000)	-	-	(8.790.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối (n)	77.741.931.744	50.134.720.625	32.736.203.441	95.140.448.928
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	293.732.581	-	293.732.581
Quỹ đầu tư phát triển	11.723.722.224	1.594.126.867	-	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	10.000.000.000	1.890.736.031	-	11.890.736.031
Nguồn kinh phí và quỹ khác	3.061.739.138	1.939.306.031	1.716.637.715	3.284.407.454
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.061.739.138	1.939.306.031	1.716.637.715	3.284.407.454
Cộng	255.266.952.356	115.473.402.135	34.452.841.156	336.287.513.335

(m) Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	37.120.780.000	-
- Do phát hành cổ phiếu	15.000.000.000	-
- Do bổ sung vốn bằng cổ tức theo tỷ lệ 20% Vốn điều lệ	22.120.780.000	-
+ Vốn góp cuối năm	137.120.780.000	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)	132.725.780.000	95.605.000.000
Đã chi trả cổ tức trong năm	-	23.598.000.000
- Chi trả cổ tức năm trước	-	4.477.000.000
- Chi trả cổ tức năm nay (*)	22.121.000.000	19.121.000.000

(*) Năm 2009: cổ tức năm 2009 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tạm ứng cổ tức 2009 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 20% theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2009 số 02/2009/NQ/ĐHCD ngày 05/09/2009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Cổ phiếu

- Cổ phiếu đang lưu hành

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.712.078	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	13.712.078	10.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(439.500)	(439.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.272.578	9.560.500
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND/CP	10.000 VND/CP

- Cổ phiếu lưu đãi: Không có

(n) Lợi nhuận chưa phân phối:

Chỉ tiêu	Số tiền
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm	77.741.931.744
Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm	50.134.720.625
- Lãi hợp tác kinh doanh chia Báo Tuổi Trẻ sau khi trích lập các quỹ	(4.853.604.512)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	45.281.116.113
Phân phối lợi nhuận năm 2009:	(27.882.598.929)
Phân phối cho các quỹ:	(5.375.598.929)
+ Quỹ đầu tư phát triển	(1.594.126.867)
+ Quỹ dự phòng tài chính	(1.890.736.031)
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.890.736.031)
- Tạm ứng cổ tức năm 2009 (bằng cổ phiếu)	(22.121.000.000)
- Chi thưởng năm 2008 cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	(386.000.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	95.140.448.928

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**01. Lãi sau thuế**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	76.706.486.768	97.067.401.634
Tổng chi phí	26.571.766.143	39.250.546.919
Lãi kỳ báo cáo	50.134.720.625	57.816.854.715

02. Tổng thu nhập trong kỳ bao gồm :

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.447.011.556	70.953.197.817
- Doanh thu cho thuê văn phòng Yoco	19.807.004.600	22.673.296.338
- Doanh thu bán đất nền tại Bình Trưng Tây	7.207.787.403	46.225.118.999
- Doanh thu dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	2.378.583.191	2.054.782.480
- Doanh thu dịch vụ khác	53.636.362	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	(516.142.857)	-
Doanh thu thuần	28.930.868.699	70.953.197.817
Doanh thu thuần hoạt động tài chính	14.913.001.269	25.826.997.353
- Lãi tiền gửi và tiền cho vay	2.593.001.269	3.951.802.961
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	3.440.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.320.000.000	21.739.471.730
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	132.282.662
Thu nhập khác	32.862.616.800	287.206.464
- Thu chuyển tên hợp đồng mua bán căn hộ	-	117.379.656
- Thu tiền bồi thường đất nông nghiệp ngoài ranh dự án Khu dân cư Sông Giồng	31.000.000.000	-
- Thu tiền bồi thường đất trong dự án Khu dân cư Sông Giồng - Khai thông tuyến thủy	581.200.000	-
- Thu tiền phạt (KH trả tiền mua nhà chậm)	-	17.908.000
- Thu tiền đặt cọc của khách hàng	1.160.000.000	-
- Thu khác	121.416.800	151.918.808
Cộng	76.706.486.768	97.067.401.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

03. Giá vốn hàng bán*Phân loại theo tính chất*

- Giá vốn cho thuê văn phòng cung cấp dịch vụ YOCO
- Giá vốn đất nền tại Bình Trưng Tây
- Phí dịch vụ Chung cư Ung Văn Khiêm

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	5.897.068.931	5.115.371.605
	614.098.106	5.070.479.521
	1.318.727.170	1.603.686.534
Cộng	7.829.894.207	11.789.537.660

04. Chi phí tài chính**Chi tiết**

- Chi phí lãi vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	125.000.000	-
	-	287.069.705
Cộng	125.000.000	287.069.705

05. Chi phí bán hàng*Phân loại theo tính chất*

- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	8.373.173	-
	588.880.307	-
Cộng	597.253.480	-

06. Chi phí quản lý doanh nghiệp*Phân loại theo tính chất*

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao tài sản
- Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác

Cộng

	Năm nay	Năm trước
	3.954.127.861	4.192.345.059
	203.786.892	204.054.047
	2.746.791.030	2.652.633.048
Cộng	6.904.705.783	7.049.032.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

07. Chi phí khác

<i>Phân loại theo tính chất</i>	Năm nay	Năm trước
- Chi phí bồi thường đất ngoài ranh	2.022.605.000	-
- Chi ứng hộ	530.000.000	550.500.000
- Chi nộp phạt	74.656.830	61.474.662
Cộng	2.627.261.830	611.974.662

Tổng chi phí trong năm 2009 là chi phí phát sinh kế toán, chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được xác định theo quyết toán thuế.

08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	58.622.371.468	77.329.787.453
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	796.301.617	590.866.662
Cộng: Chi phí trích trước chưa chi	70.000.000	(474.421.453)
Trừ: Chi phí được khấu trừ thuế năm hiện hành	-	(453.890.825)
Lợi nhuận không chịu thuế	(12.320.000.000)	(21.739.471.730)
Lợi nhuận tính thuế	47.168.673.085	55.252.870.107
Thuế suất	25%	28%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	11.792.168.271	15.470.803.630
Giảm 30% thuế TNDN theo quy định hiện hành	(3.537.650.481)	(1.560.125.611)
Chi phí thuế TNDN tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện	196.901.818	-
Chi phí thuế TNDN bổ sung cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	-	5.330.871.180
Chi phí thuế TNDN nộp bổ sung theo quyết toán thuế năm 2007	-	271.383.539
Thuế TNDN năm 2008 bị truy thu	36.231.235	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.487.650.843	19.512.932.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

09. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	50.134.720.625	57.816.854.715
- Lãi hợp tác kinh doanh chia Báo Tuổi trẻ sau khi trích lập các quỹ	4.853.604.512	5.831.943.086
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	45.281.116.113	51.984.911.629
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.754.023	9.560.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.211	5.437

VII CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nghiệp vụ với các công ty con phát sinh trong năm 2009

Công ty con	Nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Lợi nhuận được chia năm 2009	12.320.000.000
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Vay ngắn hạn	5.000.000.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Cho mượn vốn	700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

VIII. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	39,02	40,61
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	60,98	59,39
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	25,79	24,89
Nguồn vốn CSH / Tổng nguồn vốn	%	74,21	75,11
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	3,88	4,02
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	5,65	5,37
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,39	0,25
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu</i>	%	202,63	108,99
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên doanh thu</i>	%	156,51	73,27
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản</i>	%	12,94	22,75
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên tổng tài sản</i>	%	9,99	15,30
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên vốn CSH	%	13,60	20,61
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên vốn điều lệ CSH	%	33,02	51,98

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các Báo cáo tài chính trên đây đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30/03/2011 thay thế cho Báo cáo tài chính được phê duyệt ngày 18/03/2010 do công ty bổ sung, trình bày lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính để thuyết minh rõ hơn và kết quả kinh doanh không thay đổi.

Một số khoản mục bổ sung, trình bày lại:

Trên Bảng cân đối kế toán:

Bổ sung Chỉ tiêu ngoài bảng Cân đối kế toán

- Ngoại tệ các loại (USD)

Năm 2009

Năm 2008

1.039.502,77

173.792,35

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Năm 2009

Năm 2008

Lãi hợp tác kinh doanh chia Báo Tuổi Trẻ sau khi trích lập các quỹ

4.853.604.512

5.831.943.086

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

45.281.116.113

51.984.911.629

Các nghiệp vụ không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

- + Công đoàn công ty mua cổ phiếu do công ty phát hành từ quỹ phúc lợi : 1.000.000.000 VND
- + Báo Tuổi Trẻ mua cổ phiếu do công ty phát hành từ lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco năm 2008 chia Báo Tuổi Trẻ: 1.875.000.000 VND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TẤN

Tổng Giám Đốc



TRẦN MINH ĐỨC