

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 hợp nhất đã được kiểm toán năm 2009			
	- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07	-	09
	- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			10
	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11	-	12
	- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13	-	35

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 hợp nhất 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:

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 (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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 đã đăng ký hoạt động các Công ty con, công ty liên doanh và thực hiện các dự án đầu tư như sau:

Các Công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn (TNHH) được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 07 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 Công ty TNHH 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 06 năm 2003 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Thuận cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 09 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 công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh Công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 05 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 02 năm 2008. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, trong năm 2008, Công ty TNHH TM XD 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 XD TM 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 08 năm 2006. 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.

2. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Tập đoàn trong năm vào 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 Hiến	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên
Ông Đinh Minh Trung	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 2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009 được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

	<i>Đơn vị tính (VND)</i>	
	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	116.219.952.323	119.180.237.780
Tổng chi phí	65.513.698.643	77.161.595.580
Lợi nhuận sau thuế	50.706.253.680	42.018.642.200

4. 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 hợp nhất.

5. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;

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

Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo sổ 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.

6. 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 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.

7. Kiểm toán viên độc lập

Công Ty Kiểm Toán AS (ASCO) là kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính hợp nhất 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 19 tháng 03 năm 2010

Thay mặt Hội đồng quản trị



TRẦN MINH ĐỨC

Số: 46.01.10/AS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 hợp nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Quý Công ty từ trang 07 đến trang 35, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 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, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2010

Giám đốc



Võ Phan Sĩ

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 HỢP NHẤT

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		287.028.658.494	212.393.923.239
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		25.910.320.138	15.101.923.363
Tiền	111	V.01	25.910.320.138	15.101.923.363
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	14.791.492.923	15.417.216.875
Phải thu khách hàng	131	V.02(a)	10.664.103.266	11.198.288.361
Trả trước cho người bán	132	V.02(b)	3.364.307.159	3.908.181.234
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)	726.099.221	252.715.600
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	V.03	244.502.887.295	179.494.307.819
Hàng tồn kho	141		244.502.887.295	179.494.307.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.823.958.138	2.380.475.182
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	1.047.926.390	1.243.035.058
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.05	3.965.547	432.054.180
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	772.066.201	705.385.944
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		156.510.144.267	122.681.076.646
Các khoản phải thu dài hạn	210	V.06	-	-
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		340.146.154	340.146.154
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(340.146.154)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		70.823.044.386	75.173.019.343
Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	54.915.902.963	58.911.928.645
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>84.396.205.256</i>	<i>81.352.761.614</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(29.480.302.293)</i>	<i>(22.440.832.969)</i>
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.08	14.735.093.059	11.432.684.965
<i>Nguyên giá</i>	228		<i>16.290.397.542</i>	<i>12.775.397.542</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(1.555.304.483)</i>	<i>(1.342.712.577)</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	1.172.048.364	4.828.405.733

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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.10	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.11	54.137.142.343	14.785.642.343
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		27.997.500.000	22.646.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		40.789.000.000	6.789.000.000
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		14.476.590.020	14.641.992.956
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	1.194.374.142	1.315.512.037
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	37.428.119	77.529.553
Tài sản dài hạn khác	268	V.14	13.244.787.759	13.248.951.366
Lợi thế thương mại	269	V.15	60.690.000	80.920.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		443.538.802.761	335.074.999.885

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		120.387.730.137	89.239.279.621
Nợ ngắn hạn	310		52.252.325.064	42.188.541.412
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	21.000.000.000	-
Phải trả người bán	312	V.17	872.417.977	3.983.635.420
Người mua trả tiền trước	313	V.18	515.579.514	15.485.131.067
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	13.033.164.064	13.540.734.976
Phải trả người lao động	315	V.20	2.321.595.175	1.511.335.202
Chi phí phải trả	316	V.21	1.285.906.199	1.472.875.167
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.22	13.223.662.135	6.194.829.580
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Nợ dài hạn	330		68.135.405.073	47.050.738.209
Phải trả dài hạn khác	333	V.23	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.24	415.147.319	320.321.272
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		319.585.388.012	242.762.995.045
Vốn chủ sở hữu	410	V.25	315.078.881.678	238.840.688.893
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25(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 đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		293.732.581	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	12.190.962.178
Quỹ dự phòng tài chính	418		13.005.736.031	10.215.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	420	V.25(n)	75.633.984.771	63.695.167.465
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		4.506.506.334	3.922.306.152
Quỹ khen thưởng phúc lợi	431	V.25	4.506.506.334	3.922.306.152
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		3.565.684.612	3.072.725.219
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		443.538.802.761	335.074.999.885

Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2010

Tổng Giám Đốc



TRẦN MINH ĐỨC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	80.909.229.126	114.122.437.357
Các khoản giảm trừ	02		1.006.671.413	533.074.616
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		79.902.557.713	113.589.362.741
Giá vốn hàng bán	11	VI.03	22.826.228.787	26.963.375.096
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		57.076.328.926	86.625.987.645
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.02	3.303.606.273	5.192.163.261
Chi phí tài chính	22	VI.03	-	299.573.705
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	12.504.000
Chi phí bán hàng	24	VI.03	14.009.818.468	11.052.294.402
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.03	13.017.154.964	13.248.785.911
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		33.352.961.767	67.217.496.888
Thu nhập khác	31	VI.02	33.013.788.337	398.711.778
Chi phí khác	32	VI.03	2.832.584.508	716.557.662
Lợi nhuận khác	40		30.181.203.829	(317.845.884)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		63.534.165.596	66.899.651.004
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.04	12.787.810.482	24.725.341.367
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		40.101.434	155.667.437
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	VI.01	50.706.253.680	42.018.642.200
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		4.600.362.308	3.377.499.100
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		46.105.891.372	38.641.143.100
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			10.754.023	9.560.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.05	3.836	3.432

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2010

Kế toán trưởng



Tổng Giám Đốc



TRẦN MINH ĐỨC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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	63.534.165.596	66.899.651.004
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	8.238.885.716	7.680.811.785
- Các khoản dự phòng	03	101.874.475	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.283.376.273)	(3.876.289.493)
- Chi phí lãi vay	06	-	12.504.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	68.591.549.514	70.716.677.296
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	847.632.328	68.967.393.031
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(65.008.579.476)	(86.218.041.206)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	11.592.650.187	(24.216.002.938)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	364.603.932	1.199.456.100
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	(12.504.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(13.392.347.488)	(30.291.722.019)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.943.469.638	20.073.320
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(3.550.013.986)	(12.331.591.836)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.388.964.649	(12.166.262.252)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.950.443.642)	(8.379.217.722)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	11.200.000	-
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)	(9.396.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.428.606.273	3.876.289.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(38.862.137.369)	(13.878.928.229)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU (tt)	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	21.000.000.000	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(425.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.637.163.086)	(28.056.600.949)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	47.987.836.914	(28.481.600.949)
Lưu chuyển tiền thuần trong Kỳ			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.101.923.363	69.628.714.793
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	25.910.320.138	15.101.923.363

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2010



Tổng Giám đốc

TRẦN MINH ĐỨC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Bản thuyết minh này nhằm chú giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 12. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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);

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.

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.

Các công ty con:

- . Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21:
 - Địa chỉ: tổ 15, xóm 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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Vốn góp vào các công ty con:

	<u>Vốn điều lệ</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Vốn đã góp đến</u> <u>ngày 31/12/2009</u>	<u>Vốn góp thừa/(thiếu)</u> <u>so với đăng ký</u>
	VND	%	VND	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 các công ty liên doanh:

	<u>Vốn điều lệ</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Vốn đã góp đến</u> <u>ngày 31/12/2009</u>	<u>Vốn góp thừa/(thiếu)</u> <u>so với đăng ký</u>
	VND	%	VND	VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50,00	12.997.500.000	(12.002.500.000)

Hợp đồng hợp tác liên 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.

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

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN 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 MỰC 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.
Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
2. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Quy ước kế toán chung

Các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 2009 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 các 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.

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 thảo luận góp vốn liên doanh liên quan đến 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 phần trong phần vốn góp của Công ty và phần tài sản thuần của Công ty liên doanh sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động liên doanh của công ty liên doanh trong năm được thể hiện tại khoản mục "Phần lãi, 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.

4. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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.

7. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc 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.

8. 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.

9. 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 hợp nhất 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. (Công ty mẹ)

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.

Thời gian khấu hao Tài sản cố định hữu hình:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận chuyển	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	1,5 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Thời gian khấu hao Tài sản cố định vô hình:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao</u>
Chi phí đến 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 Giấy chứng nhận QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao
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.	

10. 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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

14. 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 cổ đông phải trích lập các quỹ:
 - + Quỹ dự phòng tài chính: bằng 10% Vốn điều lệ.
- Các quỹ khác trích lập theo điều lệ
 - + Quỹ đầu tư phát triển
 - + Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi: 5% /Lợi nhuận ròng.

15. 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.

16. 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.

17. Nguyên tắc ghi nhận lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty là các khoản lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ sau khi được điều chỉnh bởi chia lãi liên doanh cao ốc Yoco năm 2009 cho Báo Tuổi Trẻ.

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	266.521.883	505.295.881
- Tiền gửi Ngân hàng - VND	1.687.255.297	3.948.514.234
- Tiền gửi Ngân hàng - USD	290.851.419	268.654.064
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng - VND	5.305.530.885	7.697.640.523
- 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	25.910.320.138	15.101.923.363

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	1.023.291,22	18.358.867.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)	10.664.103.266	11.198.288.361
Ứng trước cho nhà cung cấp	(b)	3.364.307.159	3.908.181.234
Phải thu nội bộ		36.983.277	58.031.680
Các khoản phải thu khác	(c)	726.099.221	252.715.600
Cộng		14.791.492.923	15.417.216.875

(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
- Phải thu khách hàng khác - Công ty TNHH Sao Mai TK 21	104.736.000
- Phải thu khách hàng khác - Công ty TNHH Hàm Tân TK 21	37.946.113
Cộng	10.664.103.266

(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.

(c) Chi tiết các khoản phải thu khác tại ngày 31/12/2009:	Số tiền
- Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	388.682.000
- Hoàng mỏ bùn Ninh Lộc tạm ứng	21.500.000
- Công ty Trần Minh An - Tiền thuê bãi đậu xe	286.440.000
- Phải thu khác	29.477.221
Cộng	726.099.221

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

03. Hàng tồn kho

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên vật liệu	903.220.162	689.047.846
Công cụ dụng cụ	125.979.708	136.531.127
Chi phí đầu tư dự án	243.292.140.821	178.613.981.393
- Khu dân cư Sông Giồng - Bình Trưng Tây	1.500.000.000	4.022.605.000
- Khu dân cư Phước Long B	90.104.752.773	28.611.812.045
- Khu dân cư 9B - 7 Khu đô thị Nam Sài Gòn	56.726.238.073	56.427.992.381
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát	58.241.005.500	56.755.302.272
- Khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng Nam	25.358.813.910	24.368.785.298
- Khu du lịch Bãi Dài - Cam Ranh	11.299.000.563	8.410.484.397
- Khu du lịch Mũi Đá	62.330.002	17.000.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	83.886.810	-
Hàng hóa	97.659.794	54.747.453
Cộng giá gốc hàng tồn kho	244.502.887.295	179.494.307.819

Chi phí đầu tư dự án 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 dự án.

04. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí trước hoạt động	-	627.268.964
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	95.952.353	123.014.247
- Chi phí sửa chữa	951.974.037	330.242.655
- Thuê bãi đậu xe	-	80.500.000
- Chi phí khác	-	82.009.192
Cộng	1.047.926.390	1.243.035.058

05. Tài sản ngắn hạn khác

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT được khấu trừ	3.965.547	432.054.180
- Tạm ứng	764.066.201	705.385.944
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.000.000	-
Cộng	776.031.748	1.137.440.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

06. Các khoản phải thu dài hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khác dài hạn (*)	340.146.154	340.146.154
- 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
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	-	-

(*): Đây là 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.

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá (**)	81.352.761.614	3.090.151.607	46.707.965	84.396.205.256
- Nhà cửa, vật kiến trúc	55.077.596.009	1.297.075.453	-	56.374.671.462
- Máy móc, thiết bị	4.788.632.429	982.147.041	46.707.965	5.724.071.505
- Phương tiện vận tải	4.479.345.802	-	-	4.479.345.802
- Dụng cụ quản lý	1.089.199.298	-	-	1.089.199.298
- Tài sản khác	15.917.988.076	810.929.113	-	16.728.917.189
II. Giá trị hao mòn	22.440.832.969	7.086.177.289	46.707.965	29.480.302.293
- Nhà cửa, vật kiến trúc	12.804.878.199	4.141.089.113	-	16.945.967.312
- Máy móc, thiết bị	2.017.368.632	585.591.770	46.707.965	2.556.252.437
- Phương tiện vận tải	3.829.402.053	474.376.852	-	4.303.778.905
- Dụng cụ quản lý	855.827.141	80.824.932	-	936.652.073
- Tài sản khác	2.933.356.944	1.804.294.622	-	4.737.651.566
III. Giá trị còn lại	58.911.928.645			54.915.902.963
- Nhà cửa, vật kiến trúc	42.272.717.810			39.428.704.150
- Máy móc, thiết bị	2.771.263.797			3.167.819.068
- Phương tiện vận tải	649.943.749			175.566.897
- Dụng cụ quản lý	233.372.157			152.547.225
- Tài sản khác	12.984.631.132			11.991.265.623

(**) Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.125.027.259 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

08. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá	12.775.397.542	3.515.000.000	-	16.290.397.542
-Quyền sử dụng đất (***)	12.269.734.702	3.515.000.000	-	15.784.734.702
-Chi phí xin giấy phép mở bùn	60.000.000	-	-	60.000.000
-Chi phí thương quyền mỏ khoáng	400.000.000	-	-	400.000.000
-Phần mềm kế toán	45.662.840	-	-	45.662.840
II. Giá trị hao mòn	1.342.712.577	244.233.657	31.641.751	1.555.304.483
-Quyền sử dụng đất (***)	1.192.491.633	204.012.714	31.641.751	1.364.862.596
-Chi phí xin giấy phép mở bùn	60.000.000	-	-	60.000.000
-Chi phí thương quyền mỏ khoáng	74.999.996	24.999.996	-	99.999.992
-Phần mềm kế toán	15.220.948	15.220.947	-	30.441.895
III. Giá trị còn lại	11.432.684.965	-	-	14.735.093.059
-Quyền sử dụng đất (***)	11.077.243.069			14.419.872.106
-Chi phí xin giấy phép mở bùn	-			-
-Chi phí thương quyền mỏ khoáng	325.000.004			300.000.008
-Phần mềm kế toán	30.441.892			15.220.945

(***) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 939.031.582 VND.

09. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Chi tiền chuyển quyền sử dụng đất (tại Công ty TNHH (d) Sao Mai Thế Kỷ 21)	623.255.000	4.231.255.000
- Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	104.000.000
- Chi phí sửa chữa Cao ốc Yoco	444.793.364	493.150.733
Cộng	1.172.048.364	4.828.405.733

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

- Khoản chi phí đền bù đối với khu đất giáp ranh với vùng núi để mở rộng vành đai bảo vệ Công ty số tiền 27.755.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

- Giá trị nhận chuyển nhượng 3.402 m² đất lâm nghiệp của ông Lê Văn Trúc số tiền 340.000.000 VND 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 09 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 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 Sao Mai có dự án trồng rừng.
- Giá trị nhận chuyển nhượng 9.540 m² đất tại xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh số tiền 240.000.000 VND, từ Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/07/CNCPTK 21 ngày 20/12/2007, trong đó 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. Hiện nay Công ty đang tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty. Và 15.500.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng thêm phần hàng rào đất theo biên bản thỏa thuận.
- Giá trị nhận chuyển nhượng 358,57m² đất rừng của bà Hồ Mỹ Phước số tiền 180.000.000 VND để làm bãi đậu xe theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 07 năm 2005, đã được UBND phường Ngọc Hiệp xác nhận ngày 15 tháng 08 năm 2006. Bà Hồ Mỹ Phước đã có khiếu nại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này và Tòa án đã thụ lý giải quyết Công ty trả lại đất cho bà Hồ Thị Phước. Bà Hồ Thị Phước hoàn trả lại Công ty số tiền 180.000.000 VND.

10. 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

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh	27.997.500.000	22.646.000.000
- Công ty TNHH Tân Uyên (k)	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
Đầu tư dài hạn khác	40.789.000.000	6.789.000.000
- Mua trái phiếu, công trái	39.000.000	39.000.000
- 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	54.137.142.343	14.785.642.343

(k) Đây là giá trị khoản khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (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 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 đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

12. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	271.750.049	503.655.018
- Website	18.000.000	28.447.000
- Quyền khai thác bùn Cam Ranh	-	265.864.000
- Chi phí tư vấn Iso	73.571.429	99.523.810
- Chi phí sửa chữa và nâng cấp khu tiên sa	241.741.261	418.022.209
- Chi phí sửa chữa đường Ngô Đến	225.870.858	-
- Mái nhà phơi đồ trên bể 400m3	113.886.000	-
- Mái nhà Khu Massage	135.650.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chi phí trả trước dài hạn (tt)

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Mái nhà Khu Nhân viên	45.450.000	-
- Rãnh thoát nước & Cổng nhà xây bùn	68.454.545	-
Cộng	1.194.374.142	1.315.512.037

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ. (Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)	37.428.119	77.529.553

14. 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
- Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	6.958.802
- Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	57.836.822	71.992.564
Cộng	13.244.787.759	13.248.951.366

15. Lợi thế thương mại

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Lợi thế thương mại	60.690.000	80.920.000

16. Vay ngắn hạn

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Bảo Tuổi Trẻ	20.000.000.000	-
- Nguyễn Mạnh Hào	1.000.000.000	-
Cộng	21.000.000.000	-

17. Phải trả người bán

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Khoản phải trả cho các nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	872.417.977	3.983.635.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

18. 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 tiền thuê Cao ốc Yoco	178.911.214	706.472.007
- Khách hàng ứng tiền mua sân tennis	20.320.000	20.320.000
- Người mua trả tiền trước khác	13.866.000	70.390.760
Cộng	515.579.514	15.485.131.067

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	274.609.896	157.605.646
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	46.234.894	45.449.889
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.586.282.264	13.211.302.680
- Thuế thu nhập cá nhân	72.886.610	73.771.861
- Thuế tài nguyên	10.308.400	11.144.900
- Phí môi trường	42.842.000	41.460.000
Cộng	13.033.164.064	13.540.734.976

20. Phải trả người lao động

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ lương còn phải trả cho nhân viên	2.321.595.175	1.511.335.202

21. Chi phí phải trả

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí phải trả nhà thầu	1.042.926.903	1.042.926.903
- 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	172.979.296	170.900.000
- Trích trước phí kiểm toán	70.000.000	-
Cộng	1.285.906.199	1.472.875.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

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

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội & Bảo hiểm thất nghiệp	363.782.597	168.303.422
- 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	-
- Nhận đặt cọc	50.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	450.669.970	194.583.072
- Tài sản thiếu chờ xử lý	35.059.601	-
Cộng	13.223.662.135	6.194.829.580

23. 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

24. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Chi tiết	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm.	415.147.319	320.321.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

25. 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	238.840.688.893	110.405.266.851	34.167.074.066	315.078.881.678
Vốn đầu tư của chủ sở hữu <i>(m)</i>	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 <i>(n)</i>	63.695.167.465	46.105.891.372	34.167.074.066	75.633.984.771
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	293.732.581	-	293.732.581
Quỹ đầu tư phát triển	12.190.962.178	1.594.126.867	-	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	10.215.000.000	2.790.736.031	-	13.005.736.031
Nguồn kinh phí và quỹ khác	3.922.306.152	2.918.201.983	2.334.001.801	4.506.506.334
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.922.306.152	2.918.201.983	2.334.001.801	4.506.506.334
Cộng	242.762.995.045	113.323.468.834	36.501.075.867	319.585.388.012

(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 quỹ	(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 ưu đãi: Không có

(n) Lợi nhuận chưa phân phối:

Chỉ tiêu	Số tiền
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm	63.695.167.465
Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm	46.105.891.372
Phân phối lợi nhuận năm 2009:	(34.167.074.066)
- Chia lãi liên doanh cao ốc Yoco năm 2009 cho Báo Tuổi Trẻ	(4.853.604.512)
Phân phối cho các quỹ	(6.803.004.554)
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	(1.594.126.867)
<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	(2.583.736.031)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(2.625.141.656)
Bổ sung vốn kinh doanh	(22.121.000.000)
Chia cổ tức cho cổ đông	-
Chi thưởng năm 2008 cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	(386.000.000)
Chi hỗ trợ tặng xe đạp cho học sinh dân tộc	(3.465.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	<u>75.633.984.771</u>

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	116.219.952.323	119.180.237.780
Tổng chi phí	65.513.698.643	77.161.595.580
Lãi kỳ báo cáo	<u>50.706.253.680</u>	<u>42.018.642.200</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

02. Tổng thu nhập trong kỳ bao gồm :	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.909.229.126	114.122.437.357
- Doanh thu cho thuê văn phòng Yoco	19.807.004.600	22.673.296.338
- Doanh thu bán đất nền tại Khu dân cư Sông Giồng	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 tắm khoáng và tắm bùn	34.709.893.211	28.255.978.092
- Doanh thu dịch vụ tắm bùn khác	2.763.686.188	238.666.666
- Doanh thu Vip spa, vật lý trị liệu	4.019.584.545	5.408.925.680
- Doanh thu bán hàng hóa	3.572.548.547	3.214.454.812
- Doanh thu cho thuê phòng nghỉ	3.928.802.931	3.502.695.014
- Doanh thu dịch vụ ăn uống	2.231.912.314	1.863.242.636
- Doanh thu dịch vụ khác	289.426.196	685.276.640
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.006.671.413)	(533.074.616)
- Trừ: Thuế tiêu thụ đặc biệt	(490.528.556)	(533.074.616)
- Trừ: Hàng bán trả lại	(516.142.857)	-
Doanh thu thuần	79.902.557.713	113.589.362.741
Doanh thu thuần hoạt động tài chính	3.303.606.273	5.192.163.261
- Lãi tiền gửi và tiền cho vay	3.303.606.273	4.943.029.935
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	3.440.000
- Lãi khác	-	113.410.664
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	132.282.662
Thu nhập khác	33.013.788.337	398.711.778
- Thu chuyển tên hợp đồng mua bán căn hộ	-	117.379.656
- Thu tiền bồi thường ngoài 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 tuy	581.200.000	-
- Thu tiền đặt cọc của khách hàng	1.160.000.000	-
- Thu khác	272.588.337	281.332.122
Cộng	116.219.952.323	119.180.237.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

03. Tổng chi phí trong kỳ bao gồm :

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	22.826.228.787	26.963.375.096
- Giá vốn cho thuê văn phòng cung cấp dịch vụ YOCO	5.897.068.931	5.115.371.605
- Giá vốn HĐ chuyển quyền sử dụng đất	614.098.106	5.070.479.521
- Giá vốn cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ Chung cư	1.318.727.170	1.603.686.534
- Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	5.312.300.888	5.267.094.469
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	9.684.033.692	9.906.742.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.017.154.964	13.248.785.911
Chi phí bán hàng	14.009.818.468	11.052.294.402
Chi phí hoạt động tài chính	-	299.573.705
- Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí khác	2.832.584.508	716.557.662
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.787.810.482	24.725.341.367
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	40.101.434	155.667.437
Cộng	65.513.698.643	77.161.595.580

Tổng chi phí trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009 là chi phí phát sinh kế toán, chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được xác định theo quyết toán thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

04. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	63.534.165.596	66.899.651.004
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	1.197.559.779	1.207.077.612
Cộng: Chi phí trích trước chưa chi	70.000.000	(474.421.453)
Khoản lỗ không tính thuế	-	-
Trừ: Chi phí được khấu trừ thuế năm hiện hành	(160.405.736)	(1.009.845.958)
Chuyển lỗ từ năm trước	-	-
Trừ: Lợi nhuận không tính thuế	-	-
Lợi nhuận tính thuế	64.641.319.639	66.622.461.205
Thuế suất	25%	28%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	17.952.439.799	21.104.179.169
Giảm 30% thuế TNDN theo quy định hiện hành	(5.397.762.370)	(1.981.092.521)
Chi phí thuế TNDN tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu	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	36.231.235	271.383.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.787.810.482	24.725.341.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

05. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	50.706.253.680	42.018.642.200
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	46.105.891.372	38.641.143.100
- Chia lãi liên doanh cao ốc Yoco năm 2009 cho Báo Tuổi Trẻ	(4.853.604.512)	(5.831.943.086)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông của Công ty mẹ	41.252.286.860	32.809.200.014
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.754.023	9.560.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.836	3.432

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Cuối năm	Đầu năm
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	35,29	36,61
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	64,71	63,39
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	27,14	26,63
Nguồn vốn CSH / Tổng nguồn vốn	%	72,86	73,37
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	3,68	3,75
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	5,49	5,03
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,50	0,36
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu</i>	%	79,51	58,62
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu</i>	%	63,46	36,82
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản</i>	%	14,32	19,97
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản</i>	%	11,43	12,54
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH	%	16,09	17,59
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ CSH	%	36,98	42,02

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các Báo cáo tài chính hợp nhất trên đây đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 19 tháng 03 năm 2010.

Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2010

Tổng Giám đốc



TRẦN MINH ĐỨC