

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 28
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103000476 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001 với tên gọi đầu tiên là Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ 21 Trường Thành. Sau đó Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ. Hiện nay, Công ty đang hoạt động đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 07 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 82 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Thanh Bình	Phó Chủ tịch thường trực	(Bổ nhiệm ngày 03/02/2017)
Ông Phạm Thanh Hưng	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Hương	Thành viên	
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Thành viên	
Ông Lê Xuân Nga	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2017)
Ông Giáp Văn Kiểm	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/07/2017)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Anh Hương	Trưởng ban
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ

82 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thọ Tuyên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 30 tháng 10 năm 2017, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Mỹ Xuân Biền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2013-002-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2017



Nguyễn Thị Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2959-2016-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		256.196.543.237	461.391.120.212
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	74.223.931.073	323.851.714.244
111	1. Tiền		74.223.931.073	323.851.714.244
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		168.258.663.808	137.539.405.968
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	131.972.961.969	127.725.117.182
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	15.973.228.215	880.240.621
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	25.703.473.948	14.325.048.489
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.391.000.324)	(5.391.000.324)
140	IV. Hàng tồn kho	8	4.687.805.620	-
141	1. Hàng tồn kho		4.687.805.620	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.026.142.736	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	9.026.142.736	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		669.213.071.723	27.027.411.225
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		652.528.069.258	2.421.520.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	652.528.069.258	2.421.520.000
220	II. Tài sản cố định		8.878.294.906	5.313.370.618
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	8.236.901.837	4.962.638.029
222	- Nguyên giá		12.847.758.170	8.354.032.320
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.610.856.333)	(3.391.394.291)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	641.393.069	350.732.589
228	- Nguyên giá		880.561.069	445.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(239.168.000)	(94.767.411)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.806.707.559	19.292.520.607
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	7.806.707.559	19.292.520.607
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		925.409.614.960	488.418.531.437

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		585.069.615.330	271.332.010.144
310	I. Nợ ngắn hạn		585.069.615.330	270.598.119.144
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	19.448.096.662	86.301.176.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	73.270.966.108	5.495.440.179
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	62.803.680.180	25.104.641.467
314	4. Phải trả người lao động		51.904.895.150	45.892.405.137
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.515.469.767	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	22.975.556.037	31.393.792.354
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	329.875.000.000	76.410.664.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		927.159.091	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		19.348.792.335	-
330	II. Nợ dài hạn		-	733.891.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	-	733.891.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		340.339.999.630	217.086.521.293
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	340.339.999.630	217.086.521.293
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		130.000.000.000	130.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		130.000.000.000	130.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		12.899.194.890	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		189.824.187.878	87.086.521.293
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.365.771.538	22.033.896.607
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		135.458.416.340	65.052.624.686
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.616.616.862	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		925.409.614.960	488.418.531.437



Vũ Thị Xuân Giang

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Vũ Thị Xuân Giang

Kế toán trưởng

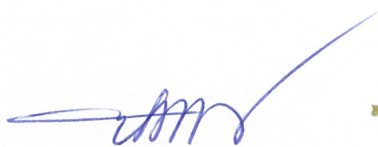
Nguyễn Thọ Tuyển

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

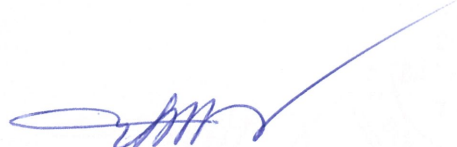
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016
			VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	605.061.783.002
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		605.061.783.002
11	4. Giá vốn hàng bán	20	330.052.619.178
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		275.009.163.824
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	540.998.886
22	7. Chi phí tài chính	22	9.073.340.790
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.043.094.215
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-
25	9. Chi phí bán hàng	23	16.054.010.470
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	85.849.733.421
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		164.573.078.029
31	12. Thu nhập khác	25	6.900.693.550
32	13. Chi phí khác	26	3.370.268.604
40	14. Lợi nhuận khác		3.530.424.946
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		168.103.502.975
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	32.645.086.635
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		135.458.416.340
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		135.458.416.340
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	10.420



Vũ Thị Xuân Giang

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017



Vũ Thị Xuân Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016
			VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế		168.103.502.975
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(6.374.483.459)
03	- Các khoản dự phòng		927.159.091
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(85.989.110)
06	- Chi phí lãi vay		9.043.094.215
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		171.613.283.712
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(680.825.807.098)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.687.805.620)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		32.466.967.264
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.459.670.312
14	- Tiền lãi vay đã trả		(38.899.215)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.380.992.080)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(497.393.582.725)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.639.970.556)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		85.989.110
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.553.981.446)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	1. Tiền thu từ đi vay		462.525.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(210.205.219.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		252.319.781.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(249.627.783.171)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		323.851.714.244
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		74.223.931.073

Vũ Thị Xuân Giang

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Vũ Thị Xuân Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyên

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103000476 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001 với tên gọi đầu tiên là Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ 21 Trường Thành. Sau đó Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ. Hiện nay, Công ty đang hoạt động đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 07 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 82 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 250.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 130.000.000.000 đồng; tương đương 13.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Môi giới bất động sản

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có 02 công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	137 Nguyễn Ngọc Vũ - P. Trung Hòa - Q. Cầu Giấy - Hà Nội	80,00%	80,00%	Môi giới, Quảng cáo Bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Tầng 2 - Tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ - Cầu Giấy - Hà Nội	80,00%	80,00%	Quảng cáo Bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	03	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.17. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp đó.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

TRÁCH
HÀNG
AA
KIỂM

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Tiền mặt	59.681.920.413	877.006.545
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.542.010.660	322.974.707.699
	74.223.931.073	323.851.714.244

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	22.404.515.740	-
- Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội - Geleximco- DA An Bình	21.127.827.937	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	14.860.122.680	548.487.589
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Dịch vụ Khách sạn Soleil	21.682.549.634	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	31.250.752.669	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	14.326.642.280
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	397.113.526	107.277.573.206
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	1.629.266.222	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	18.620.813.561	5.572.414.107
	131.972.961.969	127.725.117.182
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	429.113.526	107.277.573.206

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	4.613.921.874	-
- Công ty Cổ phần VMF	9.888.073.596	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.471.232.745	880.240.621
	15.973.228.215	880.240.621
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	4.613.921.874	-

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	4.868.500	-	-	-
- Tạm ứng	-	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	5.500.000.000	-	1.790.000.000	-
- Phải thu khác	20.198.605.448	-	12.535.048.489	-
+ <i>Phải thu dự án Lê Thành</i>	<i>991.142.282</i>	-	<i>5.197.652.282</i>	-
+ <i>Phải thu dự án Gia Phú</i>	<i>5.391.000.324</i>	<i>(5.391.000.324)</i>	<i>5.391.000.324</i>	<i>(5.391.000.324)</i>
+ <i>Phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sà Gòn tiền vay</i>	-	-	<i>1.510.130.756</i>	-
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ</i>	<i>13.429.542.388</i>	-	-	-
+ <i>Phải thu khác</i>	<i>386.920.454</i>	-	<i>436.265.127</i>	-
	25.703.473.948	(5.391.000.324)	14.325.048.489	(5.391.000.324)
b) Dài hạn				
- Phải thu về hợp tác kinh doanh - Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise(*)	201.143.650.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	451.384.419.258	-	2.421.520.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ - Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	282.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối dự án An Bình	66.820.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư & Dịch vụ Khách sạn Soleil- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối dự án D'Le Roi Soleil Quảng An	33.100.000.000	-	-	-
+ Ký cược, ký quỹ khác	69.464.419.258	-	2.421.520.000	-
	652.528.069.258	-	2.421.520.000	-

(*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/2016/HDIS-STDA giữa Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise (Bên A) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Bên B) cùng nhau hợp tác để đầu tư phát triển và kinh doanh dự án HDI Sunrise. Theo đó Bên A chịu trách nhiệm về mọi thủ tục pháp lý, quyền sử dụng đất, tổ chức triển khai xây dựng Dự án theo đúng thiết kế, hồ sơ quy hoạch đã được duyệt; Bên B chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền theo thỏa thuận tại Hợp đồng này để bảo đảm nguồn vốn thực hiện Dự án, đồng thời chịu trách nhiệm bán hàng đối với toàn bộ diện tích tham gia hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này. Bên B sẽ được phân chia sản phẩm là 2/3 diện tích căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng tại tầng 3+4+5. Đến thời điểm 31/12/2016, dự án vẫn đang tiếp tục thi công, dự kiến đến Quý I/2018 sẽ hoàn thành.

7. NỢ XẤU

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu dự án Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.599.698.835	-	-	-
- Hàng hoá	1.088.106.785	-	-	-
	4.687.805.620	-	-	-

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.047.870.333	1.306.161.987	8.354.032.320
- Mua trong năm	3.958.363.091	374.226.396	4.332.589.487
- Tăng khác (*)	-	161.136.363	161.136.363
Số dư cuối năm	11.006.233.424	1.841.524.746	12.847.758.170
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.657.384.223	734.010.068	3.391.394.291
- Khấu hao trong năm	723.538.454	392.731.790	1.116.270.244
- Tăng khác (*)	-	103.191.798	103.191.798
Số dư cuối năm	3.380.922.677	1.229.933.656	4.610.856.333
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.390.486.110	572.151.919	4.962.638.029
Tại ngày cuối năm	7.625.310.747	611.591.090	8.236.901.837

(*): Tăng do hợp nhất Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.800.859.092 đồng

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền phần mềm	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	387.000.000	58.500.000	445.500.000
- Mua trong năm	250.761.069	56.620.000	307.381.069
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	127.680.000	127.680.000
Số dư cuối năm	637.761.069	242.800.000	880.561.069
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	39.560.000	55.207.411	94.767.411
- Khấu hao trong năm	113.899.673	11.963.486	125.863.159
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	18.537.430	18.537.430
Số dư cuối năm	153.459.673	85.708.327	239.168.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	347.440.000	3.292.589	350.732.589
Tại ngày cuối năm	484.301.396	157.091.673	641.393.069

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	332.493.360	-
- Chi phí sửa chữa	833.535.447	-
- Chi phí thiết kế căn hộ mẫu	7.693.239.593	-
- Chi phí trả trước khác	166.874.336	-
	9.026.142.736	-
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.439.143.377	6.426.922.119
- Chi phí sửa chữa	-	-
- Chi phí nhà mẫu	-	2.412.901.482
- Chi phí bản quyền phần mềm virus	58.002.704	5.036.182
- Chi phí cải tạo văn phòng	2.888.479.232	10.154.728.658
- Chi phí trả trước dài hạn khác	421.082.246	292.932.166
	7.806.707.559	19.292.520.607

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ

82 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất năm

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

12. CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Vay Bà Trần Thị Thanh Bình	76.000.000.000	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunhouse	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000
- Vay cá nhân khác	-	-	412.525.000.000	132.650.000.000	279.875.000.000	279.875.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	410.664.000	410.664.000	-	410.664.000	-	-
	76.410.664.000	76.410.664.000	462.525.000.000	209.060.664.000	329.875.000.000	329.875.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	1.060.890.000	1.060.890.000	-	1.060.890.000	-	-
- Vay dài hạn khác	83.665.000	83.665.000	-	83.665.000	-	-
	1.144.555.000	1.144.555.000	-	1.144.555.000	-	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(410.664.000)	(410.664.000)			-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	733.891.000	733.891.000				

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

Các hợp đồng vay ngắn hạn là vay vốn cá nhân có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay từ 0%/năm đến 9%/năm, mục đích cho vay để góp vốn vào dự án HDI (Gold Palm), số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2016 là 329.875.000.000 đồng.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	trả nợ VND	VND	nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	-	8.542.251.326	8.542.251.326
- Công ty Cổ phần Nhà رہ 24H	1.203.116.939	1.203.116.939	-	-
- Công ty Cổ phần Ủy thác Đầu tư, Quản lý tài sản Netreal	1.663.964.392	1.663.964.392	-	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	-	28.931.612.999	28.931.612.999
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	-	-	9.777.612.655	9.777.612.655
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	18.282.206.707	18.282.206.707
- Công ty Cổ phần bất động sản Newhomes	327.814.161	327.814.161	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh bất động sản Megaland	256.862.646	256.862.646	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Và Dịch vụ Truyền thông CMH	4.622.792.000	4.622.792.000	-	-
- Công ty TNHH Bất động sản Tâm Phát	585.188.370	585.188.370	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Lâm Việt	523.390.382	523.390.382	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	10.264.967.772	10.264.967.772	20.767.492.320	20.767.492.320
	19.448.096.662	19.448.096.662	86.301.176.007	86.301.176.007
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	8.542.251.326	8.542.251.326

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	70.559.409.355	-
- Khách dự án Lê Thành ứng trước tiền	964.263.245	3.712.034.735
- Khách dự án Gia Phú ứng trước tiền	987.394.065	1.684.559.306
- Các đối tượng khác	759.899.443	98.846.138
	73.270.966.108	5.495.440.179

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Tăng do hợp nhất Công ty con		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	9.280.395.700		37.863.650.401		23.650.958.612		4.776.416.931		28.269.504.420	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	11.246.640.006		33.098.256.320		18.380.992.080		683.022.769		26.646.927.015	
Thuế Thu nhập cá nhân	4.577.605.761		8.618.901.217		6.468.422.588		1.159.164.355		7.887.248.745	
Các loại thuế khác	-		4.000.000		4.000.000		-		-	
	25.104.641.467		79.584.807.938		48.504.373.280		6.618.604.055		62.803.680.180	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	2.979.758.630	-
- Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết, cộng tác viên	1.011.118.901	-
- Chi phí phải trả khác	524.592.236	-
	4.515.469.767	-

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	41.204.525	126.576.720
- Bảo hiểm xã hội	37.782.088	44.249.142
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.016.751.600	138.626.600
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.879.817.824	31.084.339.892
+ Phải trả thuế TNCN thu thừa của CBCNV	6.251.230.425	7.579.078.692
+ Phải trả lãi vay	9.004.195.000	-
+ Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn thế kỷ về khoản đặt cọc cho dự án Hải Phát	-	23.501.411.200
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.624.392.399	3.850.000
	22.975.556.037	31.393.792.354

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	
- Vốn góp đầu năm	130.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-
- Vốn góp cuối năm	130.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	13.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	605.061.783.002
	605.061.783.002
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	211.749.007.804

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	330.052.619.178
	330.052.619.178

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	85.989.110
Lãi bán hàng trả chậm	455.009.776
	540.998.886

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	9.073.340.790
	9.073.340.790

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016 VND
Chi phí khuyến mại	15.817.732.803
Chi phí hỗ trợ lãi suất	22.969.403
Các khoản ghi giảm khác	213.308.264
	16.054.010.470

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	12.803.438.779
Chi phí nhân công	18.539.575.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.242.133.403
Thuế, phí, lệ phí	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.799.645.216
Chi phí khác bằng tiền	29.464.940.893
	85.849.733.421

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016 VND
Thu nhập từ tiền bỏ cọc của khách hàng	55.000.000
Phí dịch vụ Căn 0711- Phạm Phú Vinh - Cơ quan thuế đã tính Doanh thu và nộp VAT N2014 theo BB Thanh tra N2016	25.494.000
Lãi từ giao dịch giá rẻ trên Báo cáo hợp nhất	6.466.467.448
Thu nhập khác	353.732.102
	6.900.693.550

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND
Các khoản phạt, lãi chậm nộp thuế	873.346.531
Các khoản bị phạt theo hợp đồng kinh tế	1.300.000.000
Chi phí khác	1.196.922.073
	3.370.268.604

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	32.645.086.635
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.645.086.635
Thuế thu nhập doanh nghiệp tăng do hợp nhất Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao toàn cầu và Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	683.022.769
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước phải nộp theo biên bản kiểm tra thuế	453.169.685
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	11.246.640.006
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(18.380.992.080)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh	26.646.927.015

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2015
	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	135.458.416.340
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	135.458.416.340
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	13.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.420

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016
	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.803.438.779
Chi phí nhân công	199.535.286.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.242.133.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.700.722.091
Chi phí khác bằng tiền	33.674.781.910
	431.956.363.069

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.223.931.073	-	323.851.714.244	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	810.204.505.175	(5.391.000.324)	144.471.685.671	(5.391.000.324)
	884.428.436.248	(5.391.000.324)	468.323.399.915	(5.391.000.324)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	329.875.000.000	77.144.555.000
Phải trả người bán, phải trả khác	42.423.652.699	117.694.968.361
Chi phí phải trả	4.515.469.767	-
	376.814.122.466	194.839.523.361

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.223.931.073	-	-	74.223.931.073
Phải thu khách hàng, phải thu khác	152.285.435.593	652.528.069.258	-	804.813.504.851
	226.509.366.666	652.528.069.258	-	879.037.435.924
Tại ngày 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	323.851.714.244	-	-	323.851.714.244
Phải thu khách hàng, phải thu khác	136.659.165.347	2.421.520.000	-	139.080.685.347
	460.510.879.591	2.421.520.000	-	462.932.399.591

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Vay và nợ	329.875.000.000	-	-	329.875.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	42.423.652.699	-	-	42.423.652.699
Chi phí phải trả	4.515.469.767	-	-	4.515.469.767
	376.814.122.466	-	-	376.814.122.466
Tại ngày 01/01/2016				
Vay và nợ	76.410.664.000	733.891.000	-	77.144.555.000
Phải trả người bán, phải trả khác	117.694.968.361	-	-	117.694.968.361
	194.105.632.361	733.891.000	-	194.839.523.361

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Năm 2016 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	462.525.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(210.205.219.000)

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm này.

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và chỉ trong lãnh thổ Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 13)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2016 VND
Doanh thu môi giới bất động sản		211.749.007.804
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	62.483.039.980
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng Công ty mẹ	149.265.967.824
Chi phí thuê văn phòng		8.670.641.089
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	8.670.641.089
Chi phí khác		1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	1.000.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu khách hàng		429.113.526	107.277.573.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	397.113.526	107.277.573.206
Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	Cùng Công ty mẹ	32.000.000	-
Phải thu khác ngắn hạn		13.429.542.388	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng Công ty mẹ	13.429.542.388	-
Phải thu khác dài hạn		282.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng Công ty mẹ	282.000.000.000	-
Phải trả người bán		-	8.542.251.326
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	-	8.542.251.326
Trả trước cho người bán		4.613.921.874	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng Công ty mẹ	4.613.921.874	-
Phải trả khác		-	23.501.411.200
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	-	23.501.411.200

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.885.252.325	1.148.180.036

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Do năm 2016 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất nên không có số liệu so sánh cho Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.



Vũ Thị Xuân Giang

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017



Vũ Thị Xuân Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyền

Tổng Giám đốc