

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng đã được kiểm toán	05 - 26
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 26



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 riêng 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 11 ngày 30 tháng 11 năm 2016.

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 Trung Vũ	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 29/11/2016)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 30/11/2016)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	

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 riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 riêng 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;

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 01 tháng 08 năm 2017, từ trang 05 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 08 năm 2017

Nguyễn Thị Nhân

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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		202.672.020.212	461.391.120.212
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	10.090.570.395	323.851.714.244
111	1. Tiền		10.090.570.395	323.851.714.244
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		182.755.494.614	137.539.405.968
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	130.592.561.149	127.725.117.182
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	37.357.948.795	880.240.621
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	20.195.984.994	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	9	1.088.106.785	-
141	1. Hàng tồn kho		1.088.106.785	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.737.848.418	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	8.737.848.418	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		691.733.213.518	27.027.411.225
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		651.970.992.058	2.421.520.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	651.970.992.058	2.421.520.000
220	II. Tài sản cố định		8.711.207.771	5.313.370.618
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	8.178.957.272	4.962.638.029
222	- Nguyên giá		12.686.621.807	8.354.032.320
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.507.664.535)	(3.391.394.291)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	532.250.499	350.732.589
228	- Nguyên giá		752.881.069	445.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(220.630.570)	(94.767.411)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	24.000.000.000	-
251	1. Đầu tư vào công ty con		24.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.051.013.689	19.292.520.607
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.051.013.689	19.292.520.607
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		894.405.233.730	488.418.531.437

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	601.492.106.515	467.511.982.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		601.492.106.515	467.511.982.389
11	4. Giá vốn hàng bán	20	328.901.676.364	289.290.724.061
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		272.590.430.151	178.221.258.328
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	539.656.099	78.359.014
22	7. Chi phí tài chính	22	9.043.094.215	42.548.183
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.043.094.215	42.548.183
25	8. Chi phí bán hàng	23	16.054.010.470	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	83.476.865.077	92.674.038.496
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		164.556.116.488	85.583.030.663
31	11. Thu nhập khác	25	349.820.465	150.255.123
32	12. Chi phí khác	26	3.268.901.426	740.480.721
40	13. Lợi nhuận khác		(2.919.080.961)	(590.225.598)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		161.637.035.527	84.992.805.065
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	32.645.086.635	19.940.180.379
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>128.991.948.892</u>	<u>65.052.624.686</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	9.922	62.343

Vũ Thị Xuân Giang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2017


Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		704.671.448.297	381.407.581.686
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(362.132.306.915)	(123.642.839.649)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(181.336.183.246)	(156.972.173.591)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(38.899.215)	(42.548.183)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.380.992.080)	(15.013.827.243)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		290.766.868.870	48.500.622.000
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(971.075.536.327)	(50.109.582.383)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(537.525.600.616)	84.127.232.637
	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)	11.746.257
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	26.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(24.000.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		84.646.323	78.359.014
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(28.555.324.233)	26.090.105.271
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	120.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		462.525.000.000	77.232.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(210.205.219.000)	(171.110.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		252.319.781.000	197.060.890.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(313.761.143.849)	307.278.227.908
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		323.851.714.244	16.573.486.336
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	10.090.570.395	323.851.714.244


Vũ Thị Xuân Giang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2017


Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyền
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 11 ngày 30 tháng 11 năm 2016.

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 130.000.000.000 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.

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 và 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.

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. 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, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kê 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 kê toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.6. 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.

2.7. 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.

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.

2.8. 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

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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 hoá) 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.

2.13. 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. 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 Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.14. 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.

2.15. 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.16. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.17. 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 năm tài chính hiện hành.

2.18. 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 Công ty.

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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Tiền mặt	582.272.700	877.006.545
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.508.297.695	322.974.707.699
	10.090.570.395	323.851.714.244

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chi tiết phụ lục số 01 trang số 25

5. 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	17.636.973.419	-
- 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
- Các khoản phải thu khách hàng khác	22.360.533.481	5.572.414.107
	130.592.561.149	127.725.117.182
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	2.137.198.551	107.277.573.206

6. 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 Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	21.912.696.999	-
- Công ty Cổ phần VMF	9.888.073.596	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	943.256.326	880.240.621
	37.357.948.795	880.240.621
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	21.912.696.999	-

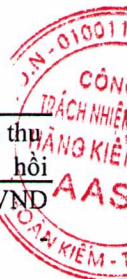
7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	1.790.000.000	-
- Phải thu khác	20.195.984.994	-	12.535.048.489	-
+ <i>Phải thu dự án Lê Thành</i>	991.142.282	-	5.197.652.282	-
+ <i>Phải thu dự án Gia Phú</i>	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ <i>Phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn tiền vay</i>	-	-	1.510.130.756	-
+ <i>Phải thu tiền thuế GTGT đầu ra do ghi nhận doanh thu và thuế GTGT nhưng chưa xuất hóa đơn</i>	13.429.542.388	-	-	-
+ <i>Phải thu khác</i>	384.300.000	-	436.265.127	-
	20.195.984.994	(5.391.000.324)	14.325.048.489	(5.391.000.324)
b) Dài hạn				
- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	201.143.650.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	450.827.342.058	-	2.421.520.000	-
+ <i>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</i>	282.000.000.000	-	-	-
+ <i>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</i>	66.820.000.000	-	-	-
+ <i>Ký cược, ký quỹ khác</i>	102.007.342.058	-	2.421.520.000	-
	651.970.992.058	-	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.

8. 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	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ <i>Phải thu dự án Gia Phú</i>	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-



9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng hoá	1.088.106.785	-	-	-
	1.088.106.785	-	-	-

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng 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
Số dư cuối năm	11.006.233.424	1.680.388.383	12.686.621.807
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
Số dư cuối năm	3.380.922.677	1.126.741.858	4.507.664.535
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	553.646.525	8.178.957.272

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.769.359.092 đồng

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Bản quyền phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	58.500.000	387.000.000	445.500.000
- Mua trong năm	56.620.000	250.761.069	307.381.069
Số dư cuối năm	115.120.000	637.761.069	752.881.069
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	55.207.411	39.560.000	94.767.411
- Khấu hao trong năm	11.963.486	113.899.673	125.863.159
Số dư cuối năm	67.170.897	153.459.673	220.630.570
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.292.589	347.440.000	350.732.589
Tại ngày cuối năm	47.949.103	484.301.396	532.250.499

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	181.921.130	-
- Chi phí thiết kế căn hộ mẫu	7.693.239.593	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	862.687.695	-
	8.737.848.418	-
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.202.092.741	6.426.922.119
- Chi phí nhà mẫu	-	2.412.901.482
- Chi phí cải tạo văn phòng	2.790.918.244	10.154.728.658
- Chi phí bản quyền phần mềm virus	58.002.704	5.036.182
- Chi phí mua bảo hiểm	-	11.700.534
- Chi phí trả trước dài hạn khác	-	281.231.632
	7.051.013.689	19.292.520.607

13. CÁC KHOẢN VAY

Chi tiết phụ lục số 02 trang số 26

14. 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				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	-	8.542.251.326	8.542.251.326
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	-	28.931.612.999	28.931.612.999
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	18.282.206.707	18.282.206.707
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	19.099.820.394	19.099.820.394	9.777.612.655	9.777.612.655
- Công ty Cổ phần Nhà rẻ 24H	1.203.116.939	1.203.116.939	-	-
- Công ty Cổ phần Ủy thác Đầu tư, Quản lý tài sản	1.663.964.392	1.663.964.392	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	3.525.831.586	3.525.831.586	20.767.492.320	20.767.492.320
	25.492.733.311	25.492.733.311	86.301.176.007	86.301.176.007
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	19.099.820.394	19.099.820.394	8.542.251.326	8.542.251.326

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Người mua trả tiền trước chi tiết theo đối tượng		
- 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	-	98.846.138
	72.511.066.665	5.495.440.179

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng Thuế Thu nhập doanh - nghiệp	9.280.395.700	37.863.650.401	23.650.958.612	23.493.087.489
- Thuế Thu nhập cá nhân	11.246.640.006	33.098.256.320	18.380.992.080	25.963.904.246
- Thuế Thu nhập cá nhân	4.577.605.761	8.618.901.217	6.468.422.588	6.728.084.390
- Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	25.104.641.467	79.584.807.938	48.504.373.280	56.185.076.125

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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	28.686.700	44.249.142
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	116.751.600	138.626.600
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.407.189.834	31.084.339.892
+ <i>Phải trả thuế TNCN thu thừa của CBCNV</i>	6.251.230.425	7.579.078.692
+ <i>Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn thế kỷ về khoản đặt cọc cho dự án Hải Phát</i>	-	23.501.411.200
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	9.004.195.000	-
+ <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	151.764.409	3.850.000
	15.593.832.659	31.393.792.354

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	10.000.000.000	-	22.373.441.422	32.373.441.422
Tăng vốn trong năm trước	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	65.052.624.686	65.052.624.686
Giảm do phạt thuế theo biên bản kiểm tra	-	-	(339.544.815)	(339.544.815)
Số dư cuối năm trước	130.000.000.000	-	87.086.521.293	217.086.521.293
Số dư đầu năm nay	130.000.000.000	-	87.086.521.293	217.086.521.293
Lãi trong năm nay	-	-	128.991.948.892	128.991.948.892
Phân phối lợi nhuận	-	12.899.194.890	(32.247.987.225)	(19.348.792.335)
Giảm do phạt thuế theo biên bản kiểm tra	-	-	(472.762.530)	(472.762.530)
Số dư cuối năm nay	130.000.000.000	12.899.194.890	183.357.720.430	326.256.915.320

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 491/2017/NQ-HDQT ngày 26/04/2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	65.052.624.686
Trích Quỹ đầu tư phát triển	19,83%	12.899.194.890
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29,74%	19.348.792.335
Lợi nhuận chưa phân phối	50,43%	32.804.637.461

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2016 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2016 VND
Vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	81,16%	105.505.000.000	75,82%	98.560.000.000
Vốn góp của cổ đông Trần Thị Thanh Bình	0,15%	200.000.000	23,49%	30.540.000.000
Vốn góp của cổ đông khác	18,69%	24.295.000.000	0,69%	900.000.000
	100%	130.000.000.000	100%	130.000.000.000

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	130.000.000.000	10.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	120.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	130.000.000.000	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	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	601.492.106.515	467.511.982.389
	601.492.106.515	467.511.982.389
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	225.561.304.837	190.734.653.756

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	328.901.676.364	289.290.724.061
	328.901.676.364	289.290.724.061

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	84.646.323	78.359.014
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	455.009.776	-
	539.656.099	78.359.014

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.043.094.215	42.548.183
	9.043.094.215	42.548.183

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.803.438.779	5.748.167.513
Chi phí nhân công	16.776.871.186	12.347.954.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.242.133.403	1.231.982.213
Chi phí dự phòng	-	5.391.000.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.799.645.216	15.789.677.039
Chi phí khác bằng tiền	28.854.776.493	52.165.257.388
	83.476.865.077	92.674.038.496

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ tiền bỏ cọc của khách hàng	55.000.000	150.000.000
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	-
Thu nhập khác	269.326.465	255.123
	349.820.465	150.255.123

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Các khoản phạt theo Biên bản kiểm tra thuế	873.346.531	199.628.159
Các khoản bị phạt theo hợp đồng kinh tế	1.200.000.000	465.000.000
Chi phí khác	1.195.554.895	75.852.562
	3.268.901.426	740.480.721

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	161.637.035.527	84.992.805.065
Các khoản điều chỉnh tăng	2.068.901.426	5.644.378.474
- Chi phí không hợp lệ	2.068.901.426	253.378.150
- Chi phí dự phòng không hợp lệ	-	5.391.000.324
Các khoản điều chỉnh giảm	(480.503.776)	-
- Thu nhập đã tính thuế các năm trước	(480.503.776)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	163.225.433.177	90.637.183.539
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.645.086.635	19.940.180.379
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước phải nộp theo biên bản kiểm tra thuế	453.169.685	233.437.060
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	11.246.640.006	6.086.849.810
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(18.380.992.080)	(15.013.827.243)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	25.963.904.246	11.246.640.006

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 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	128.991.948.892	65.052.624.686
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	128.991.948.892	65.052.624.686
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	13.000.000	1.043.468
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.922	62.343

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	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.803.438.779	16.281.594.307
Chi phí nhân công	197.772.582.942	210.516.922.187
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.242.133.403	1.231.982.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	183.549.779.277	106.279.929.125
Chi phí khác bằng tiền	33.064.617.510	47.654.334.725
	428.432.551.911	381.964.762.557

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	10.090.570.395	-	323.851.714.244	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	802.759.538.201	(5.391.000.324)	144.471.685.671	(5.391.000.324)
	812.850.108.596	(5.391.000.324)	468.323.399.915	(5.391.000.324)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
	Nợ phải trả tài chính	
Vay và nợ	329.875.000.000	77.144.555.000
Phải trả người bán, phải trả khác	41.086.565.970	117.694.968.361
	370.961.565.970	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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.090.570.395	-	-	10.090.570.395
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.397.545.819	651.970.992.058	-	797.368.537.877
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
	<u>155.488.116.214</u>	<u>651.970.992.058</u>	<u>-</u>	<u>807.459.108.272</u>
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
	<u>460.510.879.591</u>	<u>2.421.520.000</u>	<u>-</u>	<u>462.932.399.591</u>

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	41.086.565.970	-	-	41.086.565.970
	<u>370.961.565.970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>370.961.565.970</u>
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
	<u>194.105.632.361</u>	<u>733.891.000</u>	<u>-</u>	<u>194.839.523.361</u>

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	462.525.000.000	77.232.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(210.205.219.000)	(171.110.000)

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng 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 năm, 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	Năm 2015 VND
Doanh thu môi giới bất động sản		225.561.304.837	190.734.653.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	62.483.039.980	190.734.653.756
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Công ty con	13.812.297.033	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng chủ sở hữu	149.265.967.824	-
Chi phí thuê văn phòng		9.092.669.271	8.910.343.144
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	8.670.641.089	8.910.343.144
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Công ty con	422.028.182	-
Chi phí khác		1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	1.000.000.000	-
Phí truyền thông và tổ chức sự kiện		49.291.833.894	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Công ty con	49.291.833.894	-
Mua hàng hóa		540.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Công ty con	540.000.000	-
Chi phí môi giới bất động sản		43.035.414.148	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Công ty con	43.035.414.148	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu khách hàng		2.137.198.551	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 Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Công ty con	1.740.085.025	-
Phải thu khác		282.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng chủ sở hữu	282.000.000.000	-
Phải trả người bán		19.099.820.394	8.542.251.326
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ	-	8.542.251.326
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Công ty con	19.099.820.394	-
Trả trước cho người bán		21.912.696.999	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Công ty con	21.912.696.999	-
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:		2.885.252.325	1.148.180.036
		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 là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Vũ Thị Xuân Giang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2017



Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

011
CÓN
NHIE
IG KIẾ
AA
KIEM

PHỤ LỤC SỐ 01 - CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	24.000.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	16.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	-	-
	24.000.000.000	-	-	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	
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

PHỤ LỤC SỐ 02 - CÁC KHOẢN VAY

	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
a) Vay ngắn hạn						
- Vay Bà Trần Thị Thanh Bình	76.000.000.000	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-	-
- Vay cá nhân khác	-	-	462.525.000.000	132.650.000.000	329.875.000.000	329.875.000.000
- 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.