



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy chứng nhận**

**Đăng ký Doanh nghiệp số** 0103000476

ngày 20 tháng 8 năm 2001

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103000476 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2005, và thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 07 năm 2017.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Bà Trần Thị Thanh Bình	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Ủy viên
Ông Nguyễn Anh Hương	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc

**Trụ sở đăng ký**

Số 82 Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng  
Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội  
Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

## **Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ** **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 36 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty



Hà Nội, ngày 12 tháng 2 năm 2018



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi các Cổ đông  
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ ("Công ty") bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 12 tháng 2 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 36.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay 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 này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất này trong báo cáo kiểm toán ngày 21 tháng 11 năm 2017.

### Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-544/HN



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0306-2018-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

Lại Thùy Linh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2040-2018-007-1

Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 2018

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>715.061.647.748</b>	<b>256.196.543.237</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>61.267.919.898</b>	<b>74.223.931.073</b>
Tiền	111		61.267.919.898	74.223.931.073
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>648.618.996.292</b>	<b>168.258.663.808</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	367.323.161.228	131.972.961.969
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	7.251.312.310	15.973.228.215
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	279.435.523.078	25.703.473.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(5.391.000.324)	(5.391.000.324)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.024.549.227</b>	<b>4.687.805.620</b>
Hàng tồn kho	141		4.024.549.227	4.687.805.620
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.150.182.331</b>	<b>9.026.142.736</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.150.182.331	9.026.142.736
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 260)	<b>200</b>		<b>339.135.983.652</b>	<b>669.213.071.723</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>315.067.096.378</b>	<b>652.528.069.258</b>
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	315.067.096.378	652.528.069.258
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.335.263.448</b>	<b>8.878.294.906</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	15.093.345.799	8.236.901.837
Nguyên giá	222		21.170.124.645	12.847.758.170
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.076.778.846)	(4.610.856.333)
Tài sản cố định vô hình	227	12	3.241.917.649	641.393.069
Nguyên giá	228		4.162.453.805	880.561.069
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(920.536.156)	(239.168.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.733.623.826</b>	<b>7.806.707.559</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		5.733.623.826	7.806.707.559
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>1.054.197.631.400</b>	<b>925.409.614.960</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>475.857.907.227</b>	<b>585.069.615.330</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>473.857.907.227</b>	<b>585.069.615.330</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	113.595.903.879	19.448.096.662
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		53.571.555.039	73.270.966.108
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	313	14	78.723.885.731	62.803.680.180
Phải trả người lao động	314	15	58.975.026.453	51.904.895.150
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	38.670.938.257	4.515.469.767
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.376.851.200	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	17(a)	4.723.790.333	22.975.556.037
Vay ngắn hạn	320	18	100.000.000.000	329.875.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	927.159.091
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	19	19.219.956.335	19.348.792.335
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>
Phải trả dài hạn khác	337	17(b)	2.000.000.000	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>578.339.724.173</b>	<b>340.339.999.630</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>578.339.724.173</b>	<b>340.339.999.630</b>
Vốn cổ phần	411	21	250.000.000.000	130.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		250.000.000.000	130.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	23	12.899.194.890	12.899.194.890
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		296.505.582.950	189.824.187.878
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.306.485.772	54.365.771.538
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		246.199.097.178	135.458.416.340
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.934.946.333	7.616.616.862
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.054.197.631.400</b>	<b>925.409.614.960</b>

Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Thọ Tuyên  
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 02 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>24</b>	<b>1.115.460.641.239</b>	<b>605.061.783.002</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>		<b>670.645.298.085</b>	<b>330.052.619.178</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>444.815.343.154</b>	<b>275.009.163.824</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21		406.228.491	540.998.886
Chi phí tài chính	22		3.661.810.941	9.073.340.790
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.661.810.941</i>	<i>9.073.340.790</i>
Chi phí bán hàng	25	25	30.553.909.752	16.054.010.470
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	94.259.595.778	85.849.733.421
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>316.746.255.174</b>	<b>164.573.078.029</b>
Thu nhập khác	31		1.170.397.584	6.900.693.550
Chi phí khác	32		1.920.930.829	3.370.268.604
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(750.533.245)</b>	<b>3.530.424.946</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <b>(50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>315.995.721.929</b>	<b>168.103.502.975</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>28</b>	<b>62.734.336.698</b>	<b>32.645.086.635</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> <b>(60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>253.261.385.231</b>	<b>135.458.416.340</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 02 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> <b>(60 = 50 - 51) (mang sang từ trang trước)</b>	<b>60</b>		<b>253.261.385.231</b>	<b>135.458.416.340</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông của công ty mẹ	61		246.199.097.178	135.458.416.340
Cổ đông không kiểm soát	62		7.062.288.053	-
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		<b>29</b>		<b>Điều chỉnh lại</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		11.970	6.870

Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Thọ Tuyên  
 Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(Phương pháp gián tiếp)

**Mẫu B 03 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>315.995.721.929</b>	<b>168.103.502.975</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		2.832.301.319	1.242.133.403
Lợi thế thương mại âm	02		(1.024.165.674)	(7.616.616.862)
Các khoản dự phòng	03		(927.159.091)	927.159.091
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(234.978.443)	(85.989.110)
Chi phí lãi vay	06		3.661.810.941	9.043.094.215
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>320.303.530.981</b>	<b>171.613.283.712</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(126.493.777.076)	(680.825.807.098)
Biến động hàng tồn kho	10		663.256.393	(4.687.805.620)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		113.641.224.916	32.466.967.264
Biến động chi phí trả trước	12		10.313.766.577	2.459.670.312
			<b>318.428.001.791</b>	<b>(478.973.691.430)</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.645.764.571)	(38.899.215)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(56.120.880.649)	(18.380.992.080)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(128.836.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>246.532.520.571</b>	<b>(497.393.582.725)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(11.560.640.726)	(4.639.970.556)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		300.000.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi	27		111.471.972	85.989.110
Tiền thu do mua công ty con	27	5	6.603.339.114	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(4.545.829.640)</b>	<b>(4.553.981.446)</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		81.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		100.000.000.000	462.525.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(335.425.000.000)	(210.205.219.000)
Tiền trả cổ tức	36		(100.517.702.106)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(254.942.702.106)</b>	<b>252.319.781.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(12.956.011.175)</b>	<b>(249.627.783.171)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>74.223.931.073</b>	<b>323.851.714.244</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>61.267.919.898</b>	<b>74.223.931.073</b>

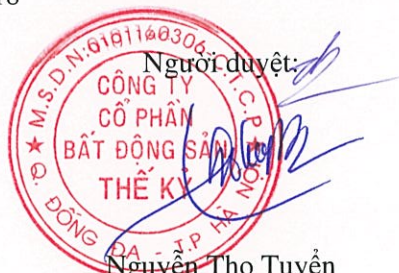
Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**1. Đơn vị báo cáo**

**(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

**(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

**(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

**(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con có 1.899 nhân viên (1/1/2017: 3.225 nhân viên).

Thông tin chi tiết các công ty con tại ngày báo cáo như sau:

STT	Công ty con	Địa chỉ	31/12/2017		1/1/2017		
			Số cổ phần	% sở hữu và biểu quyết	Số cổ phần	% sở hữu và biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	1.600.000	80%	1.600.000	0	80%
2	Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	800.000	80%	800.000	80%	80%
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	1.600.000	80%	-	-	-

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **(a) Cơ sở hợp nhất**

#### **(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

#### **(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

#### **(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(iv) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất phù hợp với định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát.

Trong sự chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh, tài sản và nợ phải trả thuần của công ty con tại ngày sự kiểm soát được chuyển giao cho Công ty được xác định dựa vào giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả thuần tại ngày mua. Chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị thuần của tài sản được mua được ghi nhận tương tự như giao dịch hợp nhất kinh doanh không chịu sự kiểm soát chung.

**(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyên khoản và bán chuyên khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| ▪ máy móc thiết bị       | 3 năm     |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 6 năm     |
| ▪ dụng cụ văn phòng      | 3 – 5 năm |

**(g) Tài sản cố định vô hình**

**(i) Phần mềm máy vi tính**

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

**(ii) Bản quyền phần mềm**

Bản quyền phần mềm được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

**(h) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

**(i) Vốn cổ phần**

**Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(j) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(k) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(ii) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(l) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(m) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

100  
C  
100  
K  
100



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(n) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và trong năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng, do vậy việc trình bày lãi trên cổ phiếu suy giảm không áp dụng.

**(o) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**(p) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

20  
G 1  
EM H  
M  
VI -

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**4. Báo cáo bộ phận**

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản; và
- Các dịch vụ khác.

	Môi giới bất động sản 2017 VND	Dịch vụ khác 2017 VND	Loại trừ 2017 VND	Hợp nhất 2017 VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.087.736.573.480	27.724.067.759	-	1.115.460.641.239
Doanh thu giữa các bộ phận	-	61.917.612.036	(61.917.612.036)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>1.087.736.573.480</b>	<b>89.641.679.795</b>	<b>(61.917.612.036)</b>	<b>1.115.460.641.239</b>
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>481.361.597.512</b>	<b>24.216.221.306</b>	<b>(60.762.475.664)</b>	<b>444.815.343.154</b>
Doanh thu tài chính không phân bổ				406.228.491
Chi phí không phân bổ				(128.475.316.471)
<b>Kết quả từ các hoạt động kinh doanh</b>				<b>316.746.255.174</b>
Thu nhập khác				1.170.397.584
Chi phí khác				(1.920.930.829)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(62.734.336.698)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>253.261.385.231</b>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Môi giới bất động sản 31/12/2017 VND</b>	<b>Dịch vụ khác 31/12/2017 VND</b>	<b>Loại trừ 31/12/2017 VND</b>	<b>Hợp nhất 31/12/2017 VND</b>
Tài sản của bộ phận	1.121.594.375.177	44.632.183.783	(112.028.927.560)	1.054.197.631.400
Khoản đầu tư vào công ty con	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.161.594.375.177</b>	<b>44.632.183.783</b>	<b>(152.028.927.560)</b>	<b>1.054.197.631.400</b>
Nợ phải trả của bộ phận	(563.469.433.886)	(24.234.089.572)	111.845.616.231	(475.857.907.227)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>(563.469.433.886)</b>	<b>(24.234.089.572)</b>	<b>111.845.616.231</b>	<b>(475.857.907.227)</b>
	<b>2017 VND</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2017 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi tiêu vốn	11.514.695.263	78.400.000	(32.454.537)	11.560.640.726
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	2.128.116.959	35.702.837	-	2.163.819.796
Khấu hao tài sản cố định vô hình	652.908.489	23.686.668	(8.113.634)	668.481.523

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

## **5. Hợp nhất kinh doanh**

Trong năm 2017, Công ty mua lại 80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (“Cen Sài Gòn”) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thế kỷ và một số cá nhân. Theo đó, Cen Sài Gòn trở thành công ty con của Công ty và đồng thời chuyển từ công ty con cấp 1 thành công ty con cấp 2 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thế kỷ.

Việc mua lại này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Công ty và các công ty con tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.603.339.114
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.906.626.890
Trả trước cho người bán ngắn hạn	140.750.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.987.315.758
Chi phí trả trước ngắn hạn	58.912.596
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	370.889.880
Tài sản cố định hữu hình	861.389.297
Tài sản cố định vô hình	43.733.367
Chi phí trả trước dài hạn	305.809.843
Phải trả người bán ngắn hạn	(3.224.473.980)
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	(4.400.129.541)
Phải trả người lao động	(4.134.055.298)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(1.484.270.629)
Phải trả ngắn hạn khác	(205.630.205)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(5.550.000.000)
	<hr/>
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	21.280.207.092
	<hr/>
Phần sở hữu của Công ty trong giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả thuần của công ty con tại ngày mua	17.024.165.674
	<hr/>
Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua lại	(1.024.165.674)
	<hr/>
Khoản thanh toán cho việc mua lại	(16.000.000.000)
	<hr/>
Khoản tiền thu được	22.603.339.114
	<hr/>
Khoản tiền thu được thuần	6.603.339.114
	<hr/>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	2.131.509.132	59.681.920.413
Tiền gửi ngân hàng	59.136.410.766	14.542.010.660
	61.267.919.898	74.223.931.073

**7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

**(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát	71.112.837.443	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	65.926.024.921	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	45.030.953.169	31.250.752.669
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	41.467.524.975	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	10.758.497.115	14.860.122.680
Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội – Geleximco	9.743.100.273	21.879.492.577
Công ty Cổ phần Đầu tư & Dịch vụ Khách sạn Soleil	2.077.971.057	21.682.549.634
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	1.187.002.356	24.404.515.740
Các khoản phải thu khách hàng khác	120.019.249.919	17.895.528.669
	367.323.161.228	131.972.961.969

**(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Thế kỷ	2.738.635.881	399.012.813
	2.738.635.881	399.012.813

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ không có đảm bảo, không chịu lãi và có thời hạn thu hồi là 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn:

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	4.783.722.658	4.613.921.874
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thế kỷ	1.215.718.314	-
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần VMF	-	9.888.073.596
Các khoản trả trước cho người bán khác	1.251.871.338	1.471.232.745
	<b>7.251.312.310</b>	<b>15.973.228.215</b>

**9. Phải thu khác**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Phải thu về đặt cọc (i)	97.863.200.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	30.084.906.800	-
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc (ii)	10.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.701.000.000	5.500.000.000
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư với bên thứ ba (iii)	125.000.000.000	-
Phải thu khác	10.786.416.278	20.203.473.948
- <i>Phải thu tiền thuế GTGT đầu ra do ghi nhận doanh thu</i> <i>và thuế GTGT nhưng chưa xuất hóa đơn</i>	-	13.429.542.388
- <i>Phải thu Dự án Gia Phú</i>	5.391.000.324	5.391.000.324
- <i>Phải thu Dự án Lê Thành</i>	-	991.142.282
- <i>Phải thu khác</i>	5.395.415.954	391.788.954
	<b>279.435.523.078</b>	<b>25.703.473.948</b>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Đây là khoản đặt cọc liên quan đến Hợp đồng mua căn hộ và văn phòng số 68/2016/HDIS-STDA (“Hợp đồng”) 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 (“Dự án”). 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 đảm bảo 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. Theo đó, Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua 2/3 diện tích căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng tại tầng 3, 4 và 5. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này, Bên B đồng ý đặt cọc và Bên A đồng ý nhận đặt cọc 25% tổng giá trị mua bán căn hộ và văn phòng.

Ngay khi Dự án đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, Bên B có quyền chỉ định các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện sở hữu căn hộ tại Việt Nam (Bên thứ ba) ký hợp đồng mua bán trong phạm vi căn hộ và văn phòng mà Bên B đã mua của Bên A. Bên A ủy quyền cho bên B thay mặt Bên A thực hiện việc thu tiền thanh toán của Bên thứ ba tối đa bằng tỷ lệ mà bên B đã đặt cọc/thanh toán cho bên A theo từng giai đoạn. Số tiền này Bên B được dùng để thu hồi tiền đặt cọc mà Bên B đã chuyển cho Bên A theo Hợp đồng này và dùng để thu lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng với tiền đã đặt cọc/thanh toán của Bên B. Hiện tại, dự án vẫn đang tiếp tục thi công, dự kiến đến Quý I/2018 sẽ hoàn thành theo tiến độ đã đề ra trong Hợp đồng.

- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên và thành viên Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các dự án của Công ty. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản tạm ứng này đã được hoàn ứng.
- (iii) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu này đã được thu hồi.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu về đặt cọc (Thuyết minh 9(a)(i))	-	201.143.650.000
Ký cược, ký quỹ	315.067.096.378	451.384.419.258
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	220.000.000.000	282.000.000.000
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối Dự án An Bình tại Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	20.000.000.000	66.820.000.000
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối Dự án D'.Le Roi Soleil - Quảng An tại Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội – Geleximco	25.600.000.000	-
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối Dự án tại Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	16.547.756.890	260.520.000
- Ký cược, ký quỹ khác	32.919.339.488	102.303.899.258
	<b>315.067.096.378</b>	<b>652.528.069.258</b>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(c) Phải thu dài hạn khác với các bên liên quan**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	220.000.000.000	282.000.000.000

**10. Nợ xấu và nợ khó đòi**

	<b>Thời gian quá hạn</b>	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>
<b>31/12/2017</b>				
Nợ quá hạn Phải thu Dự án Gia Phú	Trên 3 năm	5.391.000.324	(5.391.000.324)	-
<b>1/1/2017</b>				
Nợ quá hạn Phải thu Dự án Gia Phú	Trên 3 năm	5.391.000.324	(5.391.000.324)	-



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**11. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận chuyển VND</b>	<b>Dụng cụ văn phòng VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	-	11.006.233.424	1.841.524.746	12.847.758.170
Tăng trong năm	35.900.000	7.717.554.545	581.913.445	8.335.367.990
Tăng do mua Cen Sài Gòn	-	908.181.818	-	908.181.818
Thanh lý tài sản cố định	-	(921.183.333)	-	(921.183.333)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>35.900.000</b>	<b>18.710.786.454</b>	<b>2.423.438.191</b>	<b>21.170.124.645</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	3.380.922.677	1.229.933.656	4.610.856.333
Khấu hao trong năm	11.709.317	1.869.255.925	282.854.554	2.163.819.796
Tăng do mua Cen Sài Gòn	-	46.792.521	-	46.792.521
Thanh lý tài sản cố định	-	(744.689.804)	-	(744.689.804)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.709.317</b>	<b>4.552.281.319</b>	<b>1.512.788.210</b>	<b>6.076.778.846</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	7.625.310.747	611.591.090	8.236.901.837
Số dư cuối năm	24.190.683	14.158.505.135	910.649.981	15.093.345.799

Trong tài sản cố định hữu hình của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản cố nguyên giá 2.695.092.425 VND đã hết khấu hao nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 1.800.859.092 VND).

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**12. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>	<b>Bản quyền phần mềm VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	242.800.000	637.761.069	-	880.561.069
Tăng trong năm	2.883.000.000	-	342.272.736	3.225.272.736
Tăng do mua Cen Sài Gòn	56.620.000	-	-	56.620.000
Số dư cuối năm	3.182.420.000	637.761.069	342.272.736	4.162.453.805
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	85.708.327	153.459.673	-	239.168.000
Khấu hao trong năm	497.971.085	127.552.224	42.958.214	668.481.523
Tăng do mua Cen Sài Gòn	12.886.633	-	-	12.886.633
Số dư cuối năm	596.566.045	281.011.897	42.958.214	920.536.156
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	157.091.673	484.301.396	-	641.393.069
Số dư cuối năm	2.585.853.955	356.749.172	299.314.522	3.241.917.649

Trong tài sản cố định vô hình của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 58.860.000 VND đã hết khấu hao nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 58.860.000 VND).

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

**Phải trả người bán là các bên liên quan**

	<b>Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	7.459.160.582	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.027.013.705	-
	<hr/>	
	8.486.174.287	-
	<hr/>	

Khoản phải trả thương mại đối với công ty mẹ và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Tăng do mua Cen Sài Gòn VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	28.269.504.420	732.739.260	104.133.706.340	(111.630.313.024)	21.505.636.996
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.646.927.015	-	62.734.336.698	(56.120.880.649)	33.260.383.064
Thuế thu nhập cá nhân	7.887.248.745	3.667.390.281	28.087.270.772	(15.684.044.127)	23.957.865.671
	62.803.680.180	4.400.129.541	194.955.313.810	(183.435.237.800)	78.723.885.731

**15. Phải trả người lao động**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Lương phải trả người lao động	48.013.107.526	44.317.989.078
Thưởng tháng lương thứ 13 và thưởng kết quả kinh doanh	9.223.791.896	3.379.229.575
Quỹ dự phòng tiền lương	1.738.127.031	4.207.676.497
	58.975.026.453	51.904.895.150

*Handwritten signature*

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	36.409.152.471	1.011.118.901
Chi phí lãi vay	1.348.483.333	2.979.758.630
Các khoản phụ cấp phải trả	913.302.453	-
Chi phí phải trả khác	-	524.592.236
	<hr/>	<hr/>
	38.670.938.257	4.515.469.767
	<hr/>	<hr/>

**17. Phải trả khác**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	248.537.861	41.204.525
Bảo hiểm xã hội	100.607.383	37.782.088
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.498.751.600	6.016.751.600
Phải trả thuế TNCN thu thừa của nhân viên	-	6.251.230.425
Phải trả lãi vay	-	9.004.195.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	875.893.489	1.624.392.399
	<hr/>	<hr/>
	4.723.790.333	22.975.556.037
	<hr/>	<hr/>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	-
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**18. Vay ngắn hạn**

	1/1/2017 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm			31/12/2017 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	Tăng do mua Cen Sài Gòn VND	
Vay ngắn hạn	329.875.000.000	100.000.000.000	(335.425.000.000)	5.550.000.000	100.000.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn còn số dư là như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Vay bên thứ ba</b>				
Vay cá nhân khác	VND	9%	-	128.875.000.000
Vay Bà Nguyễn Thanh Bình	VND	0%	100.000.000.000	201.000.000.000
			<u>100.000.000.000</u>	<u>329.875.000.000</u>

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của Ban Giám đốc. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và công ty con. Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	19.348.792.335	-
Trích lập trong năm	-	19.348.792.335
Sử dụng trong năm	(128.836.000)	-
Số dư cuối năm	<u>19.219.956.335</u>	<u>19.348.792.335</u>

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**20. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại ngày 1/1/2016</b>	130.000.000.000	-	87.086.521.293	-	217.086.521.293
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	135.458.416.340	-	135.458.416.340
Phân bổ vào các quỹ	-	12.899.194.890	(32.247.987.225)	-	(19.348.792.335)
Tặng do mua Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao toàn cầu	-	-	-	4.351.865.425	4.351.865.425
Tặng do mua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	-	-	-	3.264.751.437	3.264.751.437
Giảm do phạt thanh tra thuế	-	-	(472.762.530)	-	(472.762.530)
<b>Số dư tại ngày 1/1/2017</b>	130.000.000.000	12.899.194.890	189.824.187.878	7.616.616.862	340.339.999.630
Phát hành cổ phiếu	81.000.000.000	-	-	-	81.000.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 22)	39.000.000.000	-	(39.000.000.000)	-	-
Trả cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 22)	-	-	(100.517.702.106)	-	(100.517.702.106)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	246.199.097.178	7.062.288.053	253.261.385.231
Tặng do mua Cen Sài Gòn	-	-	-	4.256.041.418	4.256.041.418
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	250.000.000.000	12.899.194.890	296.505.582.950	18.934.946.333	578.339.724.173

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

## 21. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	25.000.000	250.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành và đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	25.000.000	250.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	8.100.000	81.000.000.000	-	-
Cổ phiếu thưởng	3.900.000	39.000.000.000	-	-
Số dư cuối năm	25.000.000	250.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000

## 22. Cổ tức

Ngày 26 tháng 4 năm 2017 Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 491/2017/NQ phê duyệt phương án chia cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 40% vốn điều lệ xác định tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong đó, trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 30% và trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10%.

Bên cạnh đó, ngày 25 tháng 6 năm 2017 Đại hội đồng cổ đông bất thường đã thông qua Nghị quyết số 02/2017/NQ về phương án chi trả bổ sung cổ tức năm 2016 từ lợi nhuận chưa phân phối của Công ty. Theo đó, tổng số tiền chi trả cổ tức bổ sung bằng tiền là 87.517.702.097 VND.



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**23. Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản tiền đã sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

**24. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

**25. Chi phí bán hàng**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí khuyến mại	22.880.181.818	15.817.732.803
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	22.969.403
Chi phí in ấn, quảng cáo	689.533.301	-
Chi phí nhân công	6.874.945.394	-
Chi phí bán hàng khác	109.249.239	213.308.264
	<hr/>	<hr/>
	30.553.909.752	16.054.010.470

**26. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.538.880.216	12.803.438.779
Chi phí nhân công	49.267.737.059	18.539.575.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.789.192.535	1.242.133.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.334.994.488	23.799.645.216
Chi phí quản lý khác	25.328.791.480	29.464.940.893
	<hr/>	<hr/>
	94.259.595.778	85.849.733.421

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**27. Chi phí kinh doanh theo yếu tố**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí công cụ dụng cụ bao gồm trong chi phí kinh doanh	9.047.627.629	12.803.438.779
Chi phí nhân công	390.909.344.997	199.535.286.886
Chi phí khấu hao	2.832.301.319	1.242.133.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	337.823.314.719	184.700.722.091
Chi phí khác	54.846.214.951	33.674.781.910

**28. Thuế thu nhập**

**(a) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	315.995.721.929	168.103.502.975
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	63.199.144.386	33.620.700.595
Chi phí không được khấu trừ thuế	209.133.662	375.554.529
Thay đổi các chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận	(168.170.870)	(1.351.168.489)
Ảnh hưởng của giao dịch hợp nhất kinh doanh	(505.770.480)	-
	<b>62.734.336.698</b>	<b>32.645.086.635</b>

**(b) Thuế suất áp dụng**

Theo các quy định của Luật thuế thu nhập hiện hành, từ năm 2016 Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

**29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty sau khi trừ đi số dự kiến phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b> <b>Điều chỉnh lại</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	246.199.097.178	135.458.416.340
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(19.348.792.335)
<b>Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông</b>	<b>246.199.097.178</b>	<b>116.109.624.005</b>

(\*) Công ty và các công ty con chưa ban hành quyết định về số lợi nhuận thuần được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	<b>2017</b>	<b>2016</b> <b>Điều chỉnh lại</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	13.000.000	13.000.000
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu phổ thông trong năm 2017	3.667.500	-
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thưởng trong năm 2017	3.900.000	3.900.000
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm</b>	<b>20.567.500</b>	<b>16.900.000</b>

12  
 NG  
 HIỆN  
 PM  
 EM

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**30. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ</b>		
Doanh thu môi giới bất động sản	2.390.458.583	62.483.039.980
Doanh thu dịch vụ khác	1.052.860.414	-
Chi phí thuê văn phòng	13.716.670.680	8.670.641.089
Chi phí thuê xe	98.181.816	-
Góp vốn	99.273.800.000	-
Trả cổ tức	71.027.347.383	-
Chi phí khác	1.235.693.045	1.000.000.000
<b>Công ty liên quan</b>		
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ - Ceninvest</b>		
Doanh thu môi giới bất động sản	275.667.635.962	149.265.967.824
Doanh thu dịch vụ khác	2.202.937.813	-
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>		
Tiền lương và thưởng	2.802.550.972	2.885.252.325

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**31. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
*Kế toán trưởng*

Người duyệt:



Nguyễn Thọ Tuyển  
*Tổng Giám đốc*

