



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

Báo cáo tài chính riêng 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  
Bà Trần Thị Thanh Bình  
Ông Phạm Thanh Hưng  
Ông Nguyễn Anh Hương  
Ông Nguyễn Thọ Tuyển  
Ông Lê Xuân Nga

Chủ tịch  
Phó Chủ tịch  
Ủy viên  
Ủy viên  
Ủy viên  
Ủy viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Thọ Tuyển  
Bà Nguyễn Thị Thanh  
Ông Nguyễn Anh Hương

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
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



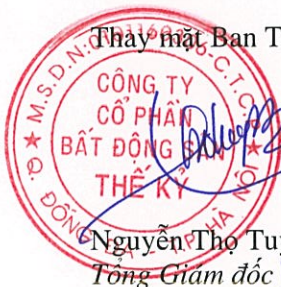
**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

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 riêng 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 riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 32 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ trước 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 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 riêng này.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty

Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 2 năm 2018

112  
ÔN  
NHIE  
KPI  
LIÊN





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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (“Công ty”) bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 32.

### **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

2-C  
TY  
HUU  
G  
T.P





### 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 trước 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 trước 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 riêng 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 riêng này trong báo cáo kiểm toán ngày 9 tháng 8 năm 2017.

### Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-544



Trần Anh Quán

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 2018

Lại Thùy Linh

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

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

Mẫu B 01 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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>558.549.467.618</b>	<b>202.672.020.212</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>23.516.535.898</b>	<b>10.090.570.395</b>
Tiền	111		23.516.535.898	10.090.570.395
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>534.695.455.987</b>	<b>182.755.494.614</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	259.696.903.722	130.592.561.149
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	6.744.781.065	37.357.948.795
Phải thu ngắn hạn khác	136	7(a)	273.644.771.524	20.195.984.994
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.391.000.324)	(5.391.000.324)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>1.088.106.785</b>
Hàng tồn kho	141		-	1.088.106.785
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>337.475.733</b>	<b>8.737.848.418</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12(a)	337.475.733	8.737.848.418
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>365.697.364.153</b>	<b>691.733.213.518</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>307.923.510.950</b>	<b>651.970.992.058</b>
Phải thu dài hạn khác	216	7(b)	307.923.510.950	651.970.992.058
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.570.747.579</b>	<b>8.711.207.771</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	12.861.147.215	8.178.957.272
Nguyên giá	222		18.578.230.101	12.686.621.807
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.717.082.886)	(4.507.664.535)
Tài sản cố định vô hình	227	10	709.600.364	532.250.499
Nguyên giá	228		1.127.608.342	752.881.069
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(418.007.978)	(220.630.570)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>24.000.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	255	11	40.000.000.000	24.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.203.105.624</b>	<b>7.051.013.689</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12(b)	4.203.105.624	7.051.013.689
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>924.246.831.771</b>	<b>894.405.233.730</b>

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



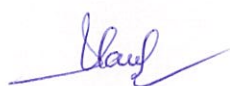
**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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)</b>	<b>300</b>		<b>400.398.527.937</b>	<b>568.148.318.410</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>400.398.527.937</b>	<b>568.148.318.410</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	115.711.164.867	25.492.733.311
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		52.749.069.228	72.511.066.665
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	61.477.372.787	56.185.076.125
Phải trả người lao động	314	15	50.655.991.870	49.141.817.315
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	584.972.850	15.593.832.659
Vay ngắn hạn	320	17	100.000.000.000	329.875.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	19.219.956.335	19.348.792.335
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>523.848.303.834</b>	<b>326.256.915.320</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>523.848.303.834</b>	<b>326.256.915.320</b>
Vốn cổ phần	411	20	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	22	12.899.194.890	12.899.194.890
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		260.949.108.944	183.357.720.430
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		43.840.018.324	54.365.771.538
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		217.109.090.620	128.991.948.892
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>924.246.831.771</b>	<b>894.405.233.730</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 riêng này



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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 02 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>883.000.449.737</b>	<b>601.492.106.515</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>		<b>528.491.950.745</b>	<b>328.901.676.364</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>354.508.498.992</b>	<b>272.590.430.151</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21		373.806.335	539.656.099
Chi phí tài chính	22		3.661.810.941	9.043.094.215
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.661.810.941	9.043.094.215
Chi phí bán hàng	25	24	26.955.415.738	16.054.010.470
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	51.066.163.389	83.476.865.077
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>273.198.915.259</b>	<b>164.556.116.488</b>
Thu nhập khác	31		138.548.379	349.820.465
Chi phí khác	32	26	1.732.880.290	3.268.901.426
<b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.594.331.911)</b>	<b>(2.919.080.961)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>271.604.583.348</b>	<b>161.637.035.527</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>28</b>	<b>54.495.492.728</b>	<b>32.645.086.635</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>217.109.090.620</b>	<b>128.991.948.892</b>

Ngày 12 tháng 2 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc

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

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

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

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>271.604.583.348</b>	<b>161.637.035.527</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		2.151.485.563	1.242.133.403
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(202.556.287)	(84.646.323)
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>277.215.323.565</b>	<b>171.837.616.822</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(7.892.480.265)	(694.765.560.704)
Biến động hàng tồn kho	10		1.088.106.785	(1.088.106.785)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		71.630.814.725	996.018.846
Biến động chi phí trả trước	12		11.248.280.750	3.503.658.500
			<b>353.290.045.560</b>	<b>(519.516.373.321)</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.666.005.941)	(38.899.215)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(54.868.066.926)	(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>285.627.136.693</b>	<b>(537.936.264.616)</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		(7.187.518.900)	(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 chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.000.000.000)	(24.000.000.000)
Tiền thu lãi tiền gửi	27		79.049.816	84.646.323
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(22.808.469.084)</b>	<b>(28.555.324.233)</b>



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



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

**Mẫu B 03 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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		(329.875.000.000)	(209.794.555.000)
Tiền trả cổ tức	36		(100.517.702.106)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(249.392.702.106)</b>	<b>252.730.445.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>13.425.965.503</b>	<b>(313.761.143.849)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>10.090.570.395</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>4</b>	<b>23.516.535.898</b>	<b>10.090.570.395</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 riêng này*



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

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

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng 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 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; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

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

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

**(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 3 công ty con và 1.482 nhân viên (1/1/2017: 2 công ty con và 2.745 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**(b) Cơ sở đo lường**

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

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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 riêng.

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

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

**(a) 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 chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 riêng.

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

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

**(c) 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.



12/12/2017



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

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

**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*

*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(d) 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 áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

**(e) 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 riêng 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:

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

**(f) 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.





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

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

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(g) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(ii) Chi phí cải tạo văn phòng**

Chi phí cải tạo văn phòng bao gồm chi phí thiết kế, thi công, sửa chữa văn phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các chi phí này được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn, được phân bổ theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 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. Các khoản phải trả khác bao gồm các khoản phải trả phi thương mại, các khoản vay từ công ty mẹ và các công ty liên quan khác và các khoản tiền lãi phải trả liên quan.

**(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.

**(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 riêng 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.

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

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

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

**(n) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 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.

Các công ty liên quan bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (công ty mẹ) và các công ty con và công ty liên kết của công ty này.



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

Mẫu B 09 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	1.201.196.730	582.272.700
Tiền gửi ngân hàng	22.315.339.168	9.508.297.695
	23.516.535.898	10.090.570.395

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

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	65.116.699.679	-
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 Tập đoàn FLC	6.840.071.147	-
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	77.475.083.951	16.515.127.849
	259.696.903.722	130.592.561.149

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Công ty mẹ</b>		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Thế kỷ	1.589.450.955	397.113.526
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Ngôi Sao Toàn Cầu	1.420.370.425	1.740.085.025
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Cen Sài Gòn	30.535.591	-
	3.040.356.971	2.137.198.551

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ và các bên liên quan khác 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

**(a) Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</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 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	1.961.058.407	943.256.326
	<hr/>	<hr/>
	6.744.781.065	37.357.948.795
	<hr/>	<hr/>

**(b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	-	21.912.696.999
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	-
	<hr/>	<hr/>
	5.999.440.972	26.526.618.873
	<hr/>	<hr/>

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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**7. Phải thu khác**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu về đặt cọc (i)	97.863.200.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	30.000.000.000	-
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc (ii)	10.000.000.000	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	125.000.000.000	-
Phải thu khác	10.781.571.524	20.195.984.994
- <i>Phải thu Dự án Lê Thành</i>	-	991.142.282
- <i>Phải thu Dự án Gia Phú</i>	5.391.000.324	5.391.000.324
- <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>	5.390.571.200	384.300.000
	273.644.771.524	20.195.984.994

(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 riêng, các khoản tạm ứng này đã được hoàn ứng.

(iii) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, khoản phải thu này đã được thu hồi.



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</b> <b>VND</b>
Phải thu về đặt cọc (Thuyết minh 7(a)(i))	-	201.143.650.000
Ký cược, ký quỹ	307.923.510.950	450.827.342.058
- 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 Vietnam	16.547.756.890	260.520.000
- Ký cược, ký quỹ khác	25.775.754.060	101.746.822.058
	<hr/>	
	307.923.510.950	651.970.992.058
	<hr/>	

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

	<b>31/12/2017</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2017</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
	<hr/>	





**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Nợ xấu và nợ khó đòi**

	31/12/2017			1/1/2017				
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
Phải thu Dự án Gia Phú	Trên 3 năm	5.391.000.324	(5.391.000.324)	-	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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<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	1.680.388.383	12.686.621.807
Tăng trong năm	6.416.472.727	396.318.900	6.812.791.627
Thanh lý tài sản cố định	(921.183.333)	-	(921.183.333)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>16.501.522.818</b>	<b>2.076.707.283</b>	<b>18.578.230.101</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.380.922.677	1.126.741.858	4.507.664.535
Khấu hao trong năm	1.716.094.507	238.013.648	1.954.108.155
Thanh lý tài sản cố định	(744.689.804)	-	(744.689.804)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.352.327.380</b>	<b>1.364.755.506</b>	<b>5.717.082.886</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	7.625.310.747	553.646.525	8.178.957.272
Số dư cuối năm	12.149.195.438	711.951.777	12.861.147.215

Trong tài sản cố định hữu hình của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 2.663.592.425 VND đã hết khấu hao nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 920.344.092 VND).



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***10. 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	115.120.000	637.761.069	-	752.881.069
Tăng trong năm	-	-	374.727.273	374.727.273
Số dư cuối năm	115.120.000	637.761.069	374.727.273	1.127.608.342
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	67.170.897	153.459.673	-	220.630.570
Khấu hao trong năm	18.753.336	127.552.224	51.071.848	197.377.408
Số dư cuối năm	85.924.233	281.011.897	51.071.848	418.007.978
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	47.949.103	484.301.396	-	532.250.499
Số dư cuối năm	29.195.767	356.749.172	323.655.425	709.600.364

Trong tài sản cố định vô hình của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản cố 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**11. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2017			1/1/2017					
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con:									
▪ Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	1.600.000	80%	16.000.000.000	(*)	1.600.000	80%	16.000.000.000	(*)
▪ Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	800.000	80%	8.000.000.000	(*)	800.000	80%	8.000.000.000	(*)
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	1.600.000	80%	16.000.000.000	(*)	-	-	-	-
				<u>40.000.000.000</u>				<u>24.000.000.000</u>	

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**12. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>1/1/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	305.530.718	181.921.130
Chi phí thiết kế căn hộ mẫu	-	7.693.239.593
Chi phí sửa chữa văn phòng	26.783.725	862.687.695
Chi phí thuê văn phòng	5.161.290	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>337.475.733</b>	<b>8.737.848.418</b>
	<hr/>	<hr/>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Công cụ và</b>	<b>Chi phí cải tạo</b>	<b>Khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
	<b>dụng cụ</b>	<b>văn phòng</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>		<b>VND</b>
Số dư đầu năm	4.202.092.741	2.790.918.244	58.002.704	7.051.013.689
Tăng trong năm	506.542.397	921.777.082	106.252.500	1.534.571.979
Phân bổ trong năm	(2.482.827.619)	(1.868.720.872)	(30.931.553)	(4.382.480.044)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	2.225.807.519	1.843.974.454	133.323.651	4.203.105.624
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

*zh*

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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

**(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Ngôi Sao Toàn Cầu	73.318.200.742	19.099.820.394
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	17.529.688.180	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	12.308.638.827	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.592.431.128	-
Công ty Cổ phần Nhà rẽ 24h	3.287.676.982	1.203.116.939
Công ty Cổ phần Ủy thác Đầu tư và Quản lý Tài sản Netreal	-	1.663.964.392
Phải trả các đối tượng khác	3.674.529.008	3.525.831.586
	<b>115.711.164.867</b>	<b>25.492.733.311</b>

**(b) Phải trả người bán là các bên liên quan**

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<b>Công ty mẹ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.592.431.128	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Ngôi Sao Toàn Cầu	73.318.200.742	19.099.820.394
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	17.529.688.180	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	12.308.638.827	-
	<b>108.748.958.877</b>	<b>19.099.820.394</b>

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.

100%  
 C  
 TRÁCH  
 K  
 M TỬ



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

Mẫu B 09 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	23.493.087.489	88.330.044.973	(95.332.653.005)	16.490.479.457
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.963.904.246	54.495.492.728	(54.868.066.926)	25.591.330.048
Thuế thu nhập cá nhân	6.728.084.390	22.744.038.282	(10.076.559.390)	19.395.563.282
	56.185.076.125	165.569.575.983	(160.277.279.321)	61.477.372.787

**15. Phải trả người lao động**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Lương phải trả người lao động	42.432.199.974	41.554.911.243
Thưởng tháng lương thứ 13 và thưởng kết quả kinh doanh	8.223.791.896	3.379.229.575
Quỹ dự phòng tiền lương	-	4.207.676.497
	50.655.991.870	49.141.817.315

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Kinh phí công đoàn	178.221.250	41.204.525
Bảo hiểm xã hội	-	28.686.700
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	116.751.600	116.751.600
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	290.000.000	151.764.409
	584.972.850	15.593.832.659

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

Mẫu B 09 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**17. 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	
Vay ngắn hạn	329.875.000.000	100.000.000.000	(329.875.000.000)	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
			100.000.000.000	329.875.000.000

**18. 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. 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	19.219.956.335	19.348.792.335





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

**Mẫu B 09 – DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**19. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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	-	-	128.991.948.892	128.991.948.892
Phân bổ vào các quỹ	-	12.899.194.890	(32.247.987.225)	(19.348.792.335)
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	183.357.720.430	326.256.915.320
Phát hành cổ phiếu	81.000.000.000	-	-	81.000.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 21)	39.000.000.000	-	(39.000.000.000)	-
Trả cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 21)	-	-	(100.517.702.106)	(100.517.702.106)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	217.109.090.620	217.109.090.620
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	250.000.000.000	12.899.194.890	260.949.108.944	523.848.303.834



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

Mẫu B 09 – DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 20. 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	81.000.000	81.000.000.000	-	-
Cổ phiếu thưởng	39.000.000	39.000.000.000	-	-
Số dư cuối năm	25.000.000	250.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000

## 21. 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.

## 22. 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.



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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**23. 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.

**24. 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	4.075.233.920	-
Chi phí bán hàng khác	-	213.308.264
	<hr/>	<hr/>
	26.955.415.738	16.054.010.470

**25. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.425.235.783	12.803.438.779
Chi phí nhân công	16.644.395.300	16.776.871.186
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.133.715.041	1.242.133.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.202.028.190	23.799.645.216
Chi phí quản lý khác	18.660.789.075	28.854.776.493
	<hr/>	<hr/>
	51.066.163.389	83.476.865.077

**26. Chi phí khác**

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Các khoản phạt theo Biên bản thanh tra thuế	799.775.482	873.346.531
Các khoản bị phạt theo hợp đồng kinh tế	879.900.000	1.200.000.000
Chi phí khác	53.204.808	1.195.554.895
	<hr/>	<hr/>
	1.732.880.290	3.268.901.426



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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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	5.425.235.783	12.803.438.779
Chi phí nhân công	320.171.053.995	224.096.489.839
Chi phí khấu hao	2.151.485.563	1.242.133.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.465.535.615	158.004.526.692
Chi phí khác	48.300.218.916	32.285.963.198

**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	271.604.583.348	161.637.035.527
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	54.320.916.670	32.327.407.105
Chi phí không được khấu trừ thuế	174.576.058	317.679.530
	54.495.492.728	32.645.086.635

**(b) Thuế suất áp dụng**

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

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

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**29. 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 riêng, trong năm Công ty 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	2.234.754.102	62.483.039.980
Chi phí thuê văn phòng	11.896.752.055	8.670.641.089
Góp vốn	99.273.800.000	-
Trả cổ tức	71.027.347.383	-
Chi phí khác	-	1.000.000.000
<b>Công ty con</b>		
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn cầu</b>		
Doanh thu môi giới bất động sản	3.037.227.617	13.812.297.033
Doanh thu cho thuê văn phòng	268.084.091	422.028.182
Chi phí môi giới bất động sản	132.011.169.829	43.035.414.148
<b>Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí</b>		
<b>Ngôi Sao Mới</b>		
Phí truyền thông và tổ chức sự kiện	49.048.396.641	49.291.833.894
Mua hàng hóa	-	540.000.000
Mua tài sản cố định	194.727.273	-
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn</b>		
Doanh thu từ cho thuê xe	68.668.718	-
Chi phí môi giới bất động sản	14.023.528.516	-
Nhận tiền đảm bảo	2.000.000.000	-
<b>Công ty cùng tập đoàn</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
<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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**30. 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 riêng 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 Tuyên  
Tổng Giám đốc

