

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

LƯỚI VỊ ĐƠN: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2,083,410,387,216</b>	<b>1,531,872,218,607</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>121,150,408,600</b>	<b>44,726,779,101</b>
1. Tiền	111		110,150,408,600	40,517,903,545
2. Các khoản tương đương tiền	112		11,000,000,000	4,208,875,556
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>106,010,000,000</b>	<b>10,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24,400,000	24,400,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14,400,000)	(14,400,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	106,000,000,000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,229,611,739,897</b>	<b>649,898,228,175</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	714,368,916,176	381,809,451,906
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	109,074,059,150	225,744,622,080
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	271,800,000,000	34,200,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	134,115,527,484	8,380,724,189
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(381,570,000)	(236,570,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	634,807,087	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>609,903,478,271</b>	<b>759,509,287,430</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	609,903,478,271	759,509,287,430
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16,734,760,448</b>	<b>77,727,923,901</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3,176,930,079	8,765,682,388
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13,554,361,185	64,225,361,309
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3,469,184	36,880,204
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	4,700,000,000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,762,124,039,314</b>	<b>1,089,140,271,243</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>31,437,000,251</b>	<b>27,418,016,445</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		5,822,373,286	1,347,362,135
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	26,961,989,100	27,418,016,445
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1,347,362,135)	(1,347,362,135)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>967,462,674,825</b>	<b>44,728,603,669</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	898,632,916,518	44,575,772,264
- Nguyên giá	222		946,482,367,894	62,880,003,730
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47,849,451,376)	(18,304,231,466)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	68,829,758,307	152,831,405
- Nguyên giá	228		71,774,136,981	700,933,346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,944,378,674)	(548,101,941)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>289,612,741,934</b>	<b>158,674,784,780</b>
- Nguyên giá	231		317,024,163,683	182,253,563,929
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27,411,421,749)	(23,578,779,149)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>192,718,568,340</b>	<b>737,508,416,021</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	192,718,568,340	737,508,416,021
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1,600,000,000</b>	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1,600,000,000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>279,293,053,964</b>	<b>120,810,450,328</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	89,956,692,379	45,936,803,992
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8,473,594,463	5,343,758,082
4. Lợi thuế thương mại	269	V.13	180,862,767,122	69,529,888,254
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3,845,534,426,530</b>	<b>2,621,012,489,850</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2,280,184,392,931</b>	<b>1,521,966,646,150</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,219,424,747,231</b>	<b>630,514,062,335</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	151,417,470,673	93,564,212,095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	401,652,584,444	171,449,959,991
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	97,702,675,858	39,700,502,798
4. Phải trả người lao động	314		10,427,978,231	9,634,757,365
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	27,641,370,862	24,827,690,533
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	14,213,552,946	605,921,410
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	81,774,837,149	58,964,597,806
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	395,643,645,445	217,272,514,517
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1,688,943,850	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37,261,687,773	14,493,905,820
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,060,759,645,700</b>	<b>891,452,583,815</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	88,695,183,012	4,386,401,328
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	112,907,399,131	140,314,922,385
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	6,436,223,033	5,848,263,353
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	850,960,373,038	740,902,996,749
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1,760,467,486	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,565,350,033,599</b>	<b>1,099,045,843,700</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1,565,350,033,599</b>	<b>1,099,045,843,700</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,029,359,940,000	686,239,960,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,029,359,940,000	686,239,960,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65,703,471,180	44,358,764,762
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	18,214
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		200,055,180,254	146,360,099,897
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40,557,528,877	6,927,836,128
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		159,497,651,377	139,432,263,769
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		270,231,442,165	222,087,000,827
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3,845,534,426,530</b>	<b>2,621,012,489,850</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hong Thi Nhung



Đỗ Thị Thiêm





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2016  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu số B 01a - DN/HN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	671,515,783,172	293,880,806,493	1,586,895,182,962	639,404,204,539	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		197,121,347,604		197,121,347,604		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		474,394,435,568	293,880,806,493	1,389,773,835,358	639,404,204,539	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	316,335,797,730	112,735,679,843	892,915,775,389	301,504,773,733	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		158,058,637,838	181,145,126,650	496,858,059,969	337,899,430,806	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,700,929,358	-59,418,196	12,328,747,088	6,185,797,118	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18,922,208,378	7,817,484,382	75,059,312,901	15,201,965,838	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18,922,208,378	8,372,338,750	52,418,265,391	14,690,493,297	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		0	0	0	0	
9. Chi phí bán hàng	25		13,969,051,874	6,256,692,849	32,192,503,503	8,717,040,323	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		27,983,374,287	20,648,508,434	102,387,003,486	49,574,787,145	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		101,884,932,657	146,363,022,789	299,547,987,167	270,591,434,618	
12. Thu nhập khác	31		-5,001,040,460	114,857,345	1,734,915,451	654,941,149	
13. Chi phí khác	32		-4,508,178,965	4,150,021,712	3,099,777,285	4,579,205,323	
14. Lợi nhuận khác	40		✓ -492,861,495	-4,035,164,367	-1,364,861,834	-3,924,264,174	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		101,392,071,162	142,327,858,422	298,183,125,333	266,667,170,444	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5a	30,189,439,483	33,680,654,187	69,960,165,945	64,967,846,455	
17. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5b	-689,034,792	-1,846,253,579	-124,526,138	-3,926,673,411	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71,893,666,472	110,493,457,814	228,347,488,526	205,625,997,400	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		59,844,160,999	63,980,353,475	159,497,651,377	139,432,263,769	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12,047,505,472	46,513,104,339	68,849,834,149	66,193,733,631	

Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Kế toán trưởng

Người lập

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	298,183,125,333	266,667,170,444
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	33,665,543,389	9,496,620,934
- Các khoản dự phòng	03	(2,477,798,019)	4,682,335,975
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(999,208,925)	(1,178,065,359)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,761,291,939)	(5,187,849,616)
- Chi phí lãi vay	06	60,439,779,775	9,185,757,655
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>	<b>386,050,149,614</b>	<b>283,665,970,033</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(248,109,317,029)	(243,684,863,091)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	144,594,609,792	(399,413,949,841)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	456,077,284,283	125,120,292,550
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(66,103,062,028)	(471,131,208)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(58,196,279,749)	(9,255,246,107)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(48,160,037,133)	(62,588,203,239)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	238,788,579,464	384,884,458,658
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(108,651,734,954)	(278,521,054,553)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	696,290,192,260	(200,263,726,798)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(710,503,427,861)	(691,348,795,504)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	169,331,939,313	100,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(890,514,039,573)	(610,452,340,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	326,777,757,079	634,977,340,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(208,481,703,882)	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	76,446,738,679	5,508,061,332
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1,236,942,736,245)	(661,215,734,172)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	350,788,355,079	445,219,980,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1,421,378,231,725	611,070,181,353
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,079,869,816,920)	(118,075,390,349)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(75,220,596,400)	(72,782,696,800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	617,076,173,484	865,432,074,204
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	76,423,629,499	3,952,613,234
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	44,726,779,101	40,768,091,246
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6,074,621
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	121,150,408,600	44,726,779,101

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Tổng Giám đốc



**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 10 năm 2001. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 03 năm 2007, và các lần thay đổi. Từ ngày 27 tháng 05 năm 2015, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần thứ 16 ngày 27 tháng 05 năm 2015.

Ngày 29 tháng 09 năm 2014, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CEO.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 05 năm 2016 là 1.029.359.940.000 đồng. Tổng số cổ phần là 102.935.994 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

**Cấu trúc Doanh nghiệp**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O có tất cả 10 công ty con. Cụ thể bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Hà Nội	100.00%	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục THCS và THPT...
2	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Hà Nội	51.00%	Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc thiết bị
3	Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Hà Nội	51.00%	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, kinh doanh ăn uống ...
4	Trường cao đẳng Đại Việt	Bắc Ninh	100.00%	Đào tạo các ngành nghề kế toán doanh nghiệp sản xuất, kế toán doanh nghiệp thương mại ...
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Phú Quốc	60.00%	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, giải trí, hoàn thiện các công trình xây dựng, kinh doanh bất động sản...
6	Công ty CP Đầu tư BMC - C.E.O	Hà Nội	87.76%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Du lịch C.E.O	Hà Nội	96.81%	Kinh doanh dịch vụ du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí...
8	Công ty CP phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Phú Quốc	75.92%	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, giải trí, hoàn thiện các công trình xây dựng, kinh doanh bất động sản...
9	Công ty TNHH MTV Bảo vệ C.E.O	Phú Quốc	100.00%	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
10	Khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	Phú Quốc	100.00%	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và nghỉ dưỡng

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Chi tiết : Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn khảo sát xây dựng; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác: Chi tiết Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, máy may, da giày, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng các công trình đường bộ, đường sắt;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; khai thác quặng sắt;
- Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp; Dạy nghề; Đào tạo Cao đẳng (chỉ hoạt động sau khi được Cơ Quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép);
- Sản giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đầu giá bất động sản (Chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;
- Sản xuất linh kiện xe ô tô và các sản phẩm công nghiệp khác; sản xuất các thiết bị bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, thiết bị điện (điện thoại, máy fax, phần cứng và phần mềm máy tính);
- Kinh doanh dịch vụ hội nghị, hội thảo, kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại, đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;
- Đào tạo trình độ Đại học (Chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); đào tạo ngoại ngữ, tin học;
- Đầu tư xây dựng các công trình điện, nước, đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, khu du lịch và các khu vui chơi giải trí;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;
- Sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị điện tử, điện, nước, sản phẩm cơ khí, viễn thông; xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông; xây dựng dân dụng công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng; Buôn bán trang thiết bị bưu chính, viễn thông;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gỗ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, may mặc, giày dép;
- Lữ hành nội địa, quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng bất động sản;
- Tư vấn, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng, công nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán); và
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, tư vấn đầu tư;  
(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật).



## **I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động bất động sản được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng. Các hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

## **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## **III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và các Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.



**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau đã được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính, lãi/lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nội bộ Công ty cũng đã được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm .

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### **Công cụ tài chính**

#### ***Ghi nhận ban đầu***

##### ***Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn.

##### ***Công nợ tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

#### ***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

Các khoản phải thu được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải thu, theo từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết phải thu ngắn hạn, phải thu dài hạn và ghi chép theo từng lần thanh toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MÀU SỐ B 09a - DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất*

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 47
Phương tiện vận tải	05 - 09
Máy móc thiết bị	03 - 04
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05
Tài sản cố định khác	02 - 05

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán, nhãn hiệu hàng hóa quốc tế và tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

	<u>Năm</u>
Phần mềm máy tính	03
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	05
Tài sản cố định vô hình khác	05

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

#### **Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Các khoản trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê văn phòng để phục vụ hoạt động đào tạo cho trường Cao đẳng Đại Việt và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm.

Chi phí thuê văn phòng để phục vụ hoạt động đào tạo cho trường Cao đẳng Đại Việt được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng thuê văn phòng là 47,5 năm.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:



- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác một phần được tập hợp vào chi phí để tính giá thành và một phần được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội  
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	7,127,447,110	2,749,787,738
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	103,022,961,490	37,768,115,807
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	11,000,000,000	4,208,875,556
<b>Tổng cộng</b>	<b>121,150,408,600</b>	<b>44,726,779,101</b>

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng BIDV Thanh Xuân	106,000,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>106,000,000,000</b>	<b>-</b>

**3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư tư vấn Thành Nam	289,262,000	12,693,700,000
Công ty TNHH Gia Thịnh Phát Phú Quốc	-	52,457,046,168
Công ty TNHH Phú Kiên	-	156,332,300,000
Công ty TNHH MTV BĐS và du lịch VGC Phú Quốc	11,884,861,747	
Công ty CP kỹ thuật Sigma	8,264,227,083	
Công ty TNHH MTV khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	0	
Các khoản phải thu KH nhận chuyển nhượng BĐS	363,382,325,327	
Các khoản phải thu khách hàng khác	330,548,240,019	160,326,405,738
<b>Tổng cộng</b>	<b>714,368,916,176</b>	<b>381,809,451,906</b>

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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH xây dựng và thương mại Liên Minh	49,537,948,903	36,848,568,255
Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	11,756,116,568	
Công ty TNHH thang máy Mitsubishi Việt Nam	5,069,658,430	
Công ty CP xây dựng C.E.O	-	
Đối tượng khác	42,710,335,249	188,896,053,825
<b>Tổng cộng</b>	<b>109,074,059,150</b>	<b>225,744,622,080</b>

**5. Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Cho vay cá nhân	271,800,000,000	34,200,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>271,800,000,000</b>	<b>34,200,000,000</b>

**6. Phải thu khác**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

<b>a Ngắn hạn</b>		
Thuế GTGT để nghị hoàn	-	25,567,462
Ký cược ký quỹ	5,137,450,000	5,135,100,000
Tạm ứng	2,277,690,270	171,068,000
Phải thu khác	126,700,387,214	3,048,988,727
<b>Tổng cộng</b>	<b>134,115,527,484</b>	<b>8,380,724,189</b>
<b>b Dài hạn</b>		
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	25,700,000,000	25,700,000,000
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	1,261,989,100	1,718,016,445
<b>Tổng cộng</b>	<b>26,961,989,100</b>	<b>27,418,016,445</b>
<b>7 Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên vật liệu	4,771,871,154	17,978,430
Công cụ dụng cụ	118,670,206	2,544,817
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	598,260,943,594	758,300,019,273
Thành phẩm	497,556,759	992,337,383
Hàng hóa	6,254,436,558	196,407,527
<b>Tổng cộng</b>	<b>609,903,478,271</b>	<b>759,509,287,430</b>
<b>8 Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2,425,739,027	8,105,078,425
Chi phí thuê văn phòng	616,332,137	565,018,864
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	134,858,915	95,585,099
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,176,930,079</b>	<b>8,765,682,388</b>
<b>b Dài hạn</b>		
Trả trước tiền thuê VP	29,846,408,427	38,764,675,577
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13,555,813,790	4,881,379,931
Chi phí trả trước dài hạn khác	46,554,470,162	2,290,748,484
<b>Tổng cộng</b>	<b>89,956,692,379</b>	<b>45,936,803,992</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136

Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***9 Tài sản cố định hữu hình****Khoản mục****NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2016

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Tổng
Mua trong kỳ	12,081,383,245	22,554,513,255	24,340,873,577	2,406,610,590	2,163,362,459	63,546,743,126
Đầu tư XD/CB hoàn thành	231,300,000	11,032,579,016	25,657,526,616	591,424,727	844,769,930	38,357,600,289
Tặng khác	855,313,298,671	0	0	1,842,544,651	0	857,155,843,322
Chuyển sang BDS đầu tư	0	0	0	41,818,182	0	41,818,182
Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	-
Giảm khác	-686,261,932	-389,365,532	-11,544,009,561	0	0	(11,544,009,561)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>866,939,719,984</b>	<b>33,197,726,739</b>	<b>38,454,390,632</b>	<b>4,882,398,150</b>	<b>3,008,132,389</b>	<b>946,482,367,894</b>

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2016

Khấu hao trong kỳ	2,325,357,361	7,939,052,306	5,193,010,420	1,726,898,821	1,786,651,954	18,970,970,862
Tặng khác	22,431,898,260	3,588,220,981	4,790,083,370	344,016,833	115,047,212	31,269,266,656
Chuyển sang BDS đầu tư	0	0	0	0	0	-
Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	-
Giảm khác	-571,884,950	-281,889,597	-1,537,011,595	0	0	(1,537,011,595)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>24,185,370,671</b>	<b>11,245,383,690</b>	<b>8,446,082,195</b>	<b>2,070,915,654</b>	<b>1,901,699,166</b>	<b>47,849,451,376</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2016

Tại ngày 31/12/2016	9,756,025,884	14,615,460,949	19,147,863,157	679,711,769	376,710,505	44,575,772,264
Tại ngày 31/12/2016	842,754,349,313	21,952,343,049	30,008,308,437	2,811,482,496	1,106,433,223	898,632,916,518

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội  
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

**10 Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Bản quyền bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
- Số dư ngày 01/01/2016	371,705,750	267,227,596	62,000,000	700,933,346
- Mua trong năm	8,489,700,193		64,994,722	8,554,694,915
- Đầu tư XDCB hoàn thành			62,518,508,720	62,518,508,720
- Số dư ngày 31/12/2016	8,861,405,943	267,227,596	62,645,503,442	71,774,136,981
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Số dư ngày 01/01/2016	259,518,251	226,583,690	62,000,000	548,101,941
- Khấu hao trong năm	1,065,869,917	40,643,906	1,289,762,910	2,396,276,733
- Số dư ngày 31/12/2016	1,325,388,168	267,227,596	1,351,762,910	2,944,378,674
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày 01/01/2016	112,187,499	40,643,906	-	152,831,405
- Số dư ngày 01/01/2016	7,536,017,775	-	61,293,740,532	68,829,758,307

**11 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Nhà và quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND
	VND	VND		Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2016	178,845,995,929	3,407,568,000	-	182,253,563,929
Tăng trong kỳ			134,802,907,936	134,802,907,936
Giảm khác trong kỳ	32,308,182			32,308,182
Tại ngày 31/12/2016	178,813,687,747	3,407,568,000	134,802,907,936	317,024,163,683
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2016	23,578,779,149			23,578,779,149
Trích khấu hao trong kỳ	3,832,642,600			3,832,642,600
Tại ngày 31/12/2016	27,411,421,749	-	-	27,411,421,749
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2016	155,267,216,780	3,407,568,000	-	158,674,784,780
Tại ngày 31/12/2016	151,402,265,998	3,407,568,000	134,802,907,936	289,612,741,934

**12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Khoản mục	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công trình trường cao đẳng Đại Việt	-	65,116,273,375
Công trình DA Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	1,303,349,703	698,742,840
Dự án Quốc Oai	375,213,636	9,552,449,305
Novotel Phú Quốc resort	-	661,527,966,418
Dự án Nha Trang	257,593,446	612,984,083
Trường tiểu học - DA Sunny	437,918,182	
Các chi phí xây dựng dở dang khác	190,344,493,373	
<b>Tổng cộng</b>	<b>192,718,568,340</b>	<b>737,508,416,021</b>



13 Lợi thế thương mại

	Lợi thế TM phát sinh từ mua CP Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc VND	Lợi thế TM phát sinh từ mua CP Công ty TNHH CEO Quốc Tế VND	Lợi thế TM phát sinh từ mua CP công ty cổ phần đầu tư BMC - CEO VND	Lợi thế TM phát sinh từ mua CP công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Phú Quốc VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/1/2016	90,029,000,000	3,919,980,000	13,683,536,032		107,632,516,032
Tại ngày 31/12/2016	90,029,000,000	3,919,980,000	13,683,536,032	122,009,230,000	229,641,746,032
<b>Hao mòn</b>					
Tại ngày 01/1/2016	33,797,928,572	1,567,992,000	2,736,707,206		38,102,627,778
Khấu hao trong kỳ	5,514,159,059	391,998,000	2,736,707,206	2,033,486,867	10,676,351,132
Tại ngày 31/12/2016	39,312,087,631	1,959,990,000	5,473,414,412	2,033,486,867	48,778,978,910
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/1/2016	56,231,071,428	2,351,988,000	10,946,828,826	-	69,529,888,254
Tại ngày 31/12/2016	50,716,912,369	1,959,990,000	8,210,121,620	119,975,743,133	180,862,767,122

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

**14 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng (Cotec)	46,111,486,654	23,895,034,894
Công ty TNHH thương mại Thuận Phát	-	7,576,548,385
Công ty CP công nghệ giải pháp Thi Thiên	-	3,464,823,810
Công ty TNHH Dân & Dân	-	3,152,042,823
Công ty TNHH đầu bếp Châu Âu	-	2,963,683,056
Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội	2,123,615,600	
Đối tượng khác	103,182,368,419	52,512,079,127
<b>Tổng cộng</b>	<b>151,417,470,673</b>	<b>93,564,212,095</b>

**15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	-	17,424,865,633
Công ty TNHH TM Đức Trung	-	13,340,887,942
Công ty CP Hoàng Hà Phú Quốc	-	10,949,297,280
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	-	
Các đối tượng khác	401,652,584,444	129,734,909,136
<b>Tổng cộng</b>	<b>401,652,584,444</b>	<b>171,449,959,991</b>

**16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Thuế GTGT	32,760,105,526	1,554,071,410
- Thuế TNDN	59,833,744,188	37,738,985,358
- Thuế TNCN	3,642,287,544	407,446,030
- Phí lệ phí phải nộp NN	1,466,538,600	
<b>Tổng cộng</b>	<b>97,702,675,858</b>	<b>39,700,502,798</b>

**17 Chi phí phải trả**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay	5,802,158,743	6,420,402,085
Trích trước chi phí công trình - DA Chi đồng	14,848,551,400	14,848,551,400
Trích trước chi phí khác	6,990,660,719	3,558,737,048
<b>Tổng cộng</b>	<b>27,641,370,862</b>	<b>24,827,690,533</b>
<b>b Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất tạm tính cho các lô BDS đã bán	-	4,386,401,328
Trích trước chi phí khác	88,695,183,012	
- Đối tượng khác	88,695,183,012	
<b>Tổng cộng</b>	<b>88,695,183,012</b>	<b>4,386,401,328</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

**18 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản	-	
- Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp	14,213,552,946	605,921,410
<b>Tổng cộng</b>	<b>14,213,552,946</b>	<b>605,921,410</b>
<b>b Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản	-	
- Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp	112,907,399,131	140,314,922,385
<b>Tổng cộng</b>	<b>112,907,399,131</b>	<b>140,314,922,385</b>

**19 Phải trả khác**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	477,272,137	390,504,130
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	288,791,040	419,352,042
Cổ tức lợi nhuận phải trả	24,000,000,000	12,000,000,000
Công ty TNHH BDS Đào Vàng	40,849,727,601	32,732,580,608
Công ty CP đầu tư TMDV Đức Trí Tín	-	13,000,000,000
Phải trả ngắn hạn khác	16,159,046,371	422,161,026
<b>Tổng cộng</b>	<b>81,774,837,149</b>	<b>58,964,597,806</b>
<b>b Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3,397,419,841	3,546,743,576
Bảo trì dự án Chi Đông	1,315,788,903	1,315,788,903
Phải trả dài hạn khác	1,723,014,289	985,730,874
<b>Tổng cộng</b>	<b>6,436,223,033</b>	<b>5,848,263,353</b>

**20 Vay và nợ thuê tài chính.**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân	369,565,347,045	137,172,514,517
Vay cá nhân	25,079,340,000	80,100,000,000
Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc	998,958,400	
<b>Tổng cộng</b>	<b>395,643,645,445</b>	<b>217,272,514,517</b>
<b>b Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân	850,960,373,038	732,298,138,349
Vay cá nhân	-	7,605,900,000
Vay khác	-	998,958,400
<b>Tổng cộng</b>	<b>850,960,373,038</b>	<b>740,902,996,749</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

**VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BCKQKD HỢP NHẤT**

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
<b>1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng, kinh doanh BĐS	344,681,272,267	274,515,018,013
Doanh thu cung cấp dịch vụ, thương mại:	129,713,163,301	19,365,788,480
<b>Tổng cộng</b>	<b>474,394,435,568</b>	<b>293,880,806,493</b>
<b>2 Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn xây dựng, chuyển nhượng bất động sản	235,183,420,823	107,179,566,531
Giá vốn cung cấp dịch vụ, thương mại	81,152,376,907	5,556,113,312
<b>Tổng cộng</b>	<b>316,335,797,730</b>	<b>112,735,679,843</b>
<b>3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi Ngân hàng, cho vay	4,700,929,358	(59,418,196)
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,700,929,358</b>	<b>(59,418,196)</b>
<b>4 Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	19,845,054,214	7,817,484,382
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	39,137,474	
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,884,191,688</b>	<b>7,817,484,382</b>
<b>5 Chi phí thuế Thu nhập</b>		
<b>a Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	30,189,439,483	33,680,654,187
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>30,189,439,483</b>	<b>33,680,654,187</b>
<b>b Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(689,034,792)	(1,846,253,579)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(689,034,792)</b>	<b>(1,846,253,579)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp C.E.O, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất

Người lập biểu



Hồng Phi Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2017



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Tạ Văn Tô

