

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



---

Hà Nội, tháng 2 năm 2017

**MỤC LỤC**

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 61

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã điều hành Tập đoàn trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên
Ông Tạ Văn Tổ	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 08 năm 2016)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Ta Văn Ló**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Address: 15<sup>th</sup> Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi  
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 35.02/2017/BCKT-IFC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2017, từ trang 6 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh V.2 và VI.1- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả nguyên nhân biến động của khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2016 của Tập đoàn.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.4 - Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả chi tiết số dư phải thu về cho vay ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ý kiến của kiểm toán viên không bị thay đổi do ảnh hưởng của các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



**Nguyễn Nam Cường**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1950-2013-072-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn  
Tài chính Quốc tế (IFC)**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017*

**Nguyễn Thị Thanh Hoa**  
**Kiểm toán viên**

Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1402-2013-072-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MÃ SỐ B 01 - DN/HN**  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.074.641.514.944</b>	<b>1.525.430.924.647</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<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>510.000.000</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		500.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.326.311.209.468</b>	<b>649.898.228.175</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	718.843.927.327	381.809.451.906
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	109.074.059.150	225.744.622.080
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	271.800.000.000	34.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	226.339.985.904	8.380.724.189
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(381.570.000)	(236.570.000)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		634.807.087	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>609.916.571.175</b>	<b>753.067.993.470</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	609.916.571.175	753.067.993.470
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.753.325.701</b>	<b>77.727.923.901</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	3.180.418.305	8.765.682.388
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.569.438.212	64.225.361.309
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.469.184	36.880.204
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	4.700.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.759.907.684.306</b>	<b>1.085.125.394.248</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>26.961.989.100</b>	<b>27.418.016.445</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	1.347.362.135	1.347.362.135
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	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>1.105.819.382.942</b>	<b>44.728.603.669</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.036.989.624.635	44.575.772.264
- Nguyên giá	222		1.084.172.336.615	62.880.003.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.182.711.980)	(18.304.231.466)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	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>	<b>V.10</b>	<b>154.809.833.998</b>	<b>158.674.784.780</b>
- Nguyên giá	231		182.221.255.747	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>191.585.684.191</b>	<b>732.489.819.777</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	191.585.684.191	732.489.819.777
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	1.600.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>279.130.794.075</b>	<b>121.814.169.577</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	90.035.555.998	45.936.803.992
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.232.470.955	6.347.477.331
3. Lợi thế thương mại	269	V.13	180.862.767.122	69.529.888.254
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.834.549.199.250</b>	<b>2.610.556.318.895</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 01 - DN/HN**  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.267.972.420.308</b>	<b>1.521.966.646.150</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.220.200.386.810</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.16	401.652.584.444	171.449.959.991
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	98.316.283.389	39.700.502.798
4. Phải trả người lao động	314		10.567.912.085	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	81.796.935.343	58.964.597.806
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	395.643.645.445	217.272.514.517
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.688.943.850	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.261.687.773	14.493.905.820
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.047.772.033.498</b>	<b>891.452.583.815</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	75.723.565.512	4.386.401.328
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	112.907.399.131	140.314.922.385
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	6.436.223.033	5.848.263.353
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	850.960.373.038	740.902.996.749
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.744.472.784	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.22</b>	<b>1.566.576.778.942</b>	<b>1.088.589.672.745</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.566.576.778.942</b>	<b>1.088.589.672.745</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		191.523.873.400	140.333.081.221
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		34.540.876.886	900.817.452
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		156.982.996.514	139.432.263.769
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		279.989.494.362	217.657.848.548
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.834.549.199.250</b>	<b>2.610.556.318.895</b>



**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập  
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017



**Đỗ Thị Thơm**  
Kế toán trưởng



**Tạ Văn Tố**  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 02 - DN/HN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.607.465.171.797	639.404.204.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	197.030.902.149	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.410.434.269.648	639.404.204.539
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	911.085.419.917	301.504.773.733
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		499.348.849.731	337.899.430.806
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.324.745.559	6.185.797.118
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	73.844.014.411	15.201.965.838
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		73.693.028.738	14.690.495.297
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		34.242.182.310	8.717.040.323
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		101.843.525.031	49.574.787.145
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		301.743.873.538	270.591.434.618
12. Thu nhập khác	31		1.734.915.451	654.941.149
13. Chi phí khác	32		3.090.388.133	4.579.205.323
14. Lợi nhuận khác	40		(1.355.472.682)	(3.924.264.174)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		300.388.400.856	266.667.170.444
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	70.560.950.549	64.967.846.455
17. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5	(140.520.840)	(3.926.673.411)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		229.967.971.147	205.625.997.400
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		156.982.996.514	139.432.263.769
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		72.984.974.633	66.193.733.631
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	1.596	1.932
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.596	1.932



**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017



**Đỗ Thị Thơm**  
Kế toán trưởng



  
**Tạ Văn Tô**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 03 - DN/HN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	300.388.400.856	266.667.170.444
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	36.009.886.514	24.395.456.943
Các khoản dự phòng	03	145.000.000	(100.000.000)
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(150.515.920)	485.387.317
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.537.646.922)	(6.063.286.152)
Chi phí lãi vay	06	73.693.028.738	14.690.495.297
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	397.548.153.266	300.075.223.849
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(538.601.436.756)	(304.751.158.697)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	143.151.422.295	(275.607.478.447)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	218.901.449.172	164.648.708.483
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(38.513.487.923)	(8.966.355.058)
Tiền lãi vay đã trả	14	(72.061.500.746)	(13.077.023.128)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(47.969.966.022)	(62.585.643.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	62.454.633.286	(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 TSHĐ khác	21	(343.964.528.682)	(691.348.795.504)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	6.650.000.000	100.000.000
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(633.885.000.000)	(610.452.340.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	430.785.000.000	634.977.340.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.054.276.810	5.508.061.332
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(529.360.251.872)	(661.215.734.172)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	352.819.980.000	445.219.980.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.261.330.632.860	611.070.181.353
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.007.902.125.643)	(118.075.390.349)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(62.925.596.400)	(72.782.696.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	543.322.890.817	865.432.074.204
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	76.417.272.231	3.952.613.234
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	44.726.779.101	40.768.091.246
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	6.357.268	6.074.621
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	121.150.408.600	44.726.779.101



**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập  
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017



**Đỗ Thị Thơm**  
Kế toán trưởng



**Ta Văn Tố**  
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 thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội 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 12 công ty con. Cụ thể:

ST T	Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	100,00%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống,
2	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	51,00%	Hà Nội	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất
3	Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	51,00%	Hà Nội	XK lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	100,00%	Bắc Ninh	Đào tạo các ngành kế toán DN sản xuất, DN
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	60,00%	Kiên Giang	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản...
6	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - CEO	87,76%	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản, xây dựng nhà, khung công nghiệp....
7	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	51,00%	Hà Nội	Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour
8	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	75,92%	Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất...
9	Công TNHH Một thành viên Dịch vụ bảo vệ C.E.O	100,00%	Kiên Giang	Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa...
10	Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	100,00%	Kiên Giang	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày...
11	Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc (*)	60,00%	Kiên Giang	Kinh doanh hoạt động các cơ sở thể thao
12	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc (**)	51,00%	Kiên Giang	Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc thiết bị

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc nắm giữ 100% vốn và quyền biểu quyết tại Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc.

(\*\*) Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O nắm giữ 100% vốn và quyền biểu quyết tại Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc.

**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; Bán buôn 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 khác có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## **III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tập đoàn đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn 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.



#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **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.

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.

##### **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 không quá 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.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tập đoàn nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tập đoàn có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

###### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

###### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

###### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

##### **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.

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 Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn 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.



#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **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
Máy móc thiết bị	03 - 04
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị văn phòng	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 Tập đoàn là quyền sử dụng đất, chương trình phần mềm, nhãn hiệu, tên thương mại và bản quyền, bằng sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao. Tài sản cố định vô hình khác 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 Tập đoàn, cụ thể như sau:

	<u>Năm</u>
Chương trình phần mềm	03 - 08
Nhãn hiệu, tên thương mại	05
Bản quyền, bằng sáng chế	05

##### **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 Tập đoàn 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 của Tòa tháp CEO là 47 năm.

##### **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 Tập đoàn. 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.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **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 và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn 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 thời gian sử dụng hữu ích.

Chi phí thuê văn phòng của Tập đoàn Lạc Việt được phân bổ trong thời gian 44 năm, chi phí thuê văn phòng của Tổng Công ty xây lắp dầu khí Việt Nam được phân bổ trong thời gian 6 năm.

Chi phí thuê văn phòng để phục vụ hoạt động đào tạo cho Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O 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 Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn 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:

- 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 phần 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:

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

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

##### **Ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	7.127.447.110	2.749.787.738
Tiền gửi ngân hàng	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>Cộng</b>	<b>121.150.408.600</b>	<b>44.726.779.101</b>

**2. Các khoản phải thu khách hàng**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Thành Nam	289.262.000	12.693.700.000
Công ty TNHH Gia Thịnh Phát Phú Quốc	1.006.278	52.457.046.168
Công ty TNHH Phú Kiên	-	156.332.300.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	70.827.500.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Lăng Gia Phú Quốc	49.079.200.000	-
Công ty TNHH MTV Quốc tế Đỗ Gia Phú Quốc	32.100.420.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	48.648.900.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến Phú Quốc	29.670.000.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	488.227.639.049	160.326.405.738
<b>Cộng</b>	<b>718.843.927.327</b>	<b>381.809.451.906</b>
<b>b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
Công ty Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Việt Nam	500.000.000	500.000.000
Viện nhiệt đới - trường ĐH Kiến trúc Hà Nội	421.918.000	421.918.000
Công ty PALAFOX ASOCIATES	425.444.135	425.444.135
<b>Cộng</b>	<b>1.347.362.135</b>	<b>1.347.362.135</b>
<b>c. Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2)	<b>103.604.366.900</b>	<b>-</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**2. Các khoản phải thu khách hàng (Tiếp theo)**

Nguyên nhân của khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tăng năm nay so với năm trước như sau:

Tập đoàn ký các hợp đồng bán nhà biệt thự, nhà phố thương mại với điều khoản về bàn giao cho bên mua khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày bàn giao dự kiến (thông thường phải thanh toán tối thiểu 75% giá trị của hợp đồng). Tuy nhiên, để thúc đẩy các khách hàng sớm đưa sản phẩm vào khai thác, tạo lập cảnh quan chung cho dự án, Tập đoàn đã thay đổi chính sách bán hàng với điều khoản bàn giao dự kiến cho bên mua chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Theo đó, bên mua trong hợp đồng mua bán biệt thự và nhà phố thương mại chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán sẽ được bàn giao chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tổng số doanh thu phát sinh từ các hợp đồng được sửa đổi về điều kiện bàn giao chiếm số tiền là 473.581.556.320 đồng (giá trị bao gồm thuế là 514.914.248.800 đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số tiền đã thu được là 159.555.610.926 đồng.

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

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	49.537.948.903	36.848.568.255
Công ty Cổ phần Bê tông đúc sẵn Thăng Long	11.756.116.568	11.187.693.218
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	5.069.658.430	4.997.472.800
Trả trước cho các đối tượng khác	42.710.335.249	172.710.887.807
<b>Cộng</b>	<b>109.074.059.150</b>	<b>225.744.622.080</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>Các khoản cho vay cá nhân với thời hạn không quá 12 tháng</b>		
Nguyễn Việt Mạnh	30.000.000.000	-
Nguyễn Văn Thọ	24.000.000.000	-
Vũ Xuân Hải	26.000.000.000	-
Nguyễn Ngọc Anh	27.000.000.000	-
Vũ Thị Thùy	20.000.000.000	-
Trần Văn Đoàn	16.000.000.000	-
Phương Thị Ngoan	24.000.000.000	-
Đoàn Thị Thu Hằng	10.000.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Nhân	10.000.000.000	-
Đỗ Văn Duy	77.000.000.000	-
Đỗ Văn Tiến	7.600.000.000	-
Nguyễn Văn Hóa	31.000.000.000	-
Thái Thị Tươi	9.700.000.000	-
Lưu Thị Thái Hà	-	14.500.000.000
Nguyễn Văn Hùng	-	10.000.000.000
Các khoản vay cá nhân khác	9.500.000.000	9.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>271.800.000.000</b>	<b>34.200.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>7.600.000.000</b>	<b>-</b>
(Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2)		

Các khoản cho vay nêu trên theo các hợp đồng cho vay có thời hạn không vượt quá 12 tháng, lãi suất cho vay từ 7%/năm đến 10%/năm. Các khoản cho vay này theo hình thức tín chấp.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. Phải thu khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Thuế GTGT đề nghị hoàn	-	25.567.462
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	110.637.450.000	5.135.100.000
- Ký quỹ đảm bảo vay ngân hàng {i}	105.500.000.000	-
- Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC {ii}	5.100.000.000	5.100.000.000
- Ký quỹ khác	37.450.000	35.100.000
Tạm ứng	6.630.678.535	171.068.000
Phải thu về hoạt động môi giới Bất động sản	41.555.603.758	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Đức Trí Tín {iii}	24.617.737.917	-
- Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc {iv}	16.937.865.841	-
Tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA Khu đô thị Du lịch Đường Bào-Bãi Trường-Phú Quốc {v}	63.729.933.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất UBND huyện Phú Quốc	44.637.840.000	-
Phòng Tài chính Kế hoạch huyện Phú Quốc	19.092.093.000	-
Phải thu khác	3.786.320.611	3.048.988.727
<b>Cộng</b>	<b>226.339.985.904</b>	<b>8.380.724.189</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ban đền bù GPMB Quốc Oai {vi}	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>Cộng</b>	<b>26.961.989.100</b>	<b>27.418.016.445</b>

{i} Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 105.500.000.000 đồng, lãi suất từ 4,8%/năm đến 6,5%/năm. Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn không vượt quá 12 tháng, trong đó 102.500.000.000 đồng được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và 3.000.000.000 được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O.

{ii} Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nhằm đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty Cổ phần BMC-CEO do Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo biên bản ghi nhớ giữa hai bên số 680/2009/BMC-CEO ngày 10 tháng 11 năm 2009. Số lượng cổ phần trên sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. Phải thu khác (Tiếp theo)**

{iii} Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Số 620/CEOPQ-HĐHTĐT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Đức Trí Tín ký ngày 24 tháng 12 năm 2015. Theo thỏa thuận của hợp đồng, hai bên hợp tác để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea, số tiền góp vốn là 63.877.000.000 đồng. Tiến độ góp vốn theo 06 đợt, tối đa 12 tháng, phương thức chuyển khoản. Các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên sẽ được hưởng một khoản doanh thu từ tiền đất có hạ tầng kỹ thuật chung với đơn giá cụ thể quy định tại hợp đồng hợp tác. Vi phạm hợp đồng sẽ phạt 8% tổng giá trị vốn góp, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc chậm tiến độ thi công quá 30 ngày thì kể từ ngày 31 sẽ bị phạt 0,5% giá trị góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Đức Trí Tín đợt thanh toán liền kề. Số ngày chậm thi công không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày thứ 61 phạt 1% như trên. Số ngày chậm thi công vượt quá 90 ngày sẽ bị phạt hợp đồng.

Số dư phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc tạm ứng tiền doanh thu tương ứng với giá trị phân chênh lệch khách hàng ứng trước tiền theo tiến độ.

{iv} Khoản phải thu tiền tạm ứng doanh thu tương ứng với giá trị phân chênh lệch khách hàng ứng trước tiền theo tiến độ cho Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Số TM4/2016/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc ký ngày 30 tháng 07 năm 2016. Theo thỏa thuận của hợp đồng, hai bên hợp tác để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea, số tiền góp vốn 92.628.000.000 đồng. Tiến độ góp vốn theo 07 đợt, tối đa 18 tháng, phương thức chuyển khoản. Các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên sẽ được hưởng một khoản doanh thu từ tiền đất có hạ tầng kỹ thuật chung với đơn giá cụ thể quy định tại hợp đồng hợp tác. Vi phạm hợp đồng sẽ phạt 8% tổng giá trị vốn góp, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc chậm tiến độ thi công quá 30 ngày thì kể từ ngày 31 sẽ bị phạt 0,05% giá trị góp vốn của Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc đợt thanh toán liền kề. số ngày chậm thi công không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày thứ 61 phạt 0,1% như trên. Số ngày chậm thi công vượt quá 90 ngày sẽ bị phạt hợp đồng.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Số SV2/2016/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc ký ngày 14 tháng 07 năm 2015. Theo thỏa thuận của hợp đồng, hai bên hợp tác để bán các căn Biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea, số tiền góp vốn 117.704.000.000 đồng. Tiến độ góp vốn theo 07 đợt, tối đa 24 tháng, phương thức chuyển khoản. Các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên sẽ được hưởng một khoản doanh thu từ tiền đất có hạ tầng kỹ thuật chung với đơn giá cụ thể quy định tại hợp đồng hợp tác. Vi phạm hợp đồng sẽ phạt 8% tổng giá trị vốn góp, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc chậm tiến độ thi công quá 30 ngày thì kể từ ngày 31 sẽ bị phạt 0,05% giá trị góp vốn của Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc đợt thanh toán liền kề. số ngày chậm thi công không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày thứ 61 phạt 0,1% như trên. Số ngày chậm thi công vượt quá 90 ngày sẽ bị phạt hợp đồng.

{v} Khoản tiền đã chuyển cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất UBND Huyện Phú Quốc và Phòng Tài chính Kế hoạch Huyện Phú Quốc để chi trả hộ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án "Khu đô thị-Du lịch Đường Bào-Bãi Trường-Phú Quốc".

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. Phải thu khác (Tiếp theo)**

{vi} Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường GPMB huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Tập đoàn).

**6. Chi phí trả trước**

	<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	2.426.082.209	8.105.078.425
Chi phí bảo hiểm	66.323.687	-
Chi phí thuê văn phòng	616.332.137	565.018.864
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	71.680.272	95.585.099
<b>Cộng</b>	<b>3.180.418.305</b>	<b>8.765.682.388</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Trả trước tiền thuê văn phòng	37.292.360.140	38.764.675.577
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	48.503.448.011	4.881.379.931
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.239.747.847	2.290.748.484
<b>Cộng</b>	<b>90.035.555.998</b>	<b>45.936.803.992</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.259.671.104	-	17.978.430	-
Công cụ, dụng cụ	118.670.206	-	2.544.817	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	598.274.036.498	-	751.858.725.313	-
Thành phẩm	497.556.759	-	992.337.383	-
Hàng hoá	9.766.636.608	-	196.407.527	-
<b>Cộng</b>	<b>609.916.571.175</b>	-	<b>753.067.993.470</b>	-

Theo các hợp đồng thế chấp ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã sử dụng tài sản dở dang là 34 sổ đỏ tại Dự án Quốc Oai có giá trị ghi sổ là 57.508.505.060 đồng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O.

Theo các hợp đồng thế chấp ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc đã sử dụng tài sản dở dang tại Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort có giá trị ghi sổ là 96.063.979.348 đồng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MÀU SỐ B 09 - DN/HN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2016	11.182.902.222	22.063.487.256	24.572.615.204	3.140.682.043	1.920.317.005	62.880.003.730
Mua trong năm	608.750.000	10.307.581.666	21.699.201.742	732.542.983	50.000.000	33.398.076.391
Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	992.750.833.748	-	-	1.587.049.413	-	994.337.883.161
Thanh lý, nhượng bán	-	(466.666.667)	(5.976.960.000)	-	-	(6.443.626.667)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>1.004.542.485.970</b>	<b>31.904.402.255</b>	<b>40.294.856.946</b>	<b>5.460.274.439</b>	<b>1.970.317.005</b>	<b>1.084.172.336.615</b>

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2016	2.389.984.729	7.681.498.756	4.498.891.788	2.019.539.188	1.714.317.005	18.304.231.466
Khấu hao trong năm	21.149.585.494	3.296.041.827	4.806.029.382	400.343.964	128.966.514	29.780.967.181
Thanh lý, nhượng bán	-	(466.666.667)	(435.820.000)	-	-	(902.486.667)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>23.539.570.223</b>	<b>10.510.873.916</b>	<b>8.869.101.170</b>	<b>2.419.883.152</b>	<b>1.843.283.519</b>	<b>47.182.711.980</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2016	8.792.917.493	14.381.988.500	20.073.723.416	1.121.142.855	206.000.000	44.575.772.264
Tại ngày 31/12/2016	981.002.915.747	21.393.528.339	31.425.755.776	3.040.391.287	127.033.486	1.036.989.624.635

(\*) Trong năm 2016, Tập đoàn đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng Khách sạn Novotel tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và Khu tiện ích dự án Quốc Oai tại huyện Quốc Oai, Hà Nội.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6.643.161.902 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 5.674.282.274 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã mang đi thế chấp các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 23.544.109.717 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 22.159.022.066 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất		Chương trình phần mềm		Nhân hiệu, tên thương mại		Bản quyền, bằng sáng chế		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>									
Tại ngày 01/01/2016	-	-	371.705.750	267.227.596			62.000.000		700.933.346
Mua trong năm	-	-	64.994.722	-			8.489.700.193		8.554.694.915
Xây dựng cơ bản hoàn thành (*)		62.518.508.720	-	-			-		62.518.508.720
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>		<b>62.518.508.720</b>	<b>436.700.472</b>	<b>267.227.596</b>			<b>8.551.700.193</b>		<b>71.774.136.981</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>									
Tại ngày 01/01/2016	-	-	259.518.251	226.583.690			62.000.000		548.101.941
Khấu hao trong năm		1.289.536.616	37.309.625	40.643.906			1.028.786.586		2.396.276.733
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>		<b>1.289.536.616</b>	<b>296.827.876</b>	<b>267.227.596</b>			<b>1.090.786.586</b>		<b>2.944.378.674</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>									
Tại ngày 01/01/2016	-	-	112.187.499	40.643.906			-		152.831.405
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>		<b>61.228.972.104</b>	<b>139.872.596</b>	<b>-</b>			<b>7.460.913.607</b>		<b>68.829.758.307</b>

(\*) Trong năm 2016, Tập đoàn đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng Khách sạn Novotel tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 570.933.346 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 303.705.750 đồng).

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**10. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2016	178.845.995.929	3.407.568.000	182.253.563.929
Giảm khác (*)	(32.308.182)	-	(32.308.182)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>178.813.687.747</b>	<b>3.407.568.000</b>	<b>182.221.255.747</b>
<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 năm	3.832.642.600	-	3.832.642.600
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>27.411.421.749</b>	<b>-</b>	<b>27.411.421.749</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2016	<b>155.267.216.780</b>	<b>3.407.568.000</b>	<b>158.674.784.780</b>
Tại ngày 31/12/2016	<b>151.402.265.998</b>	<b>3.407.568.000</b>	<b>154.809.833.998</b>

(\*) Giảm khác trong năm là điều chỉnh giảm nguyên giá của Tòa nhà C.E.O theo biên bản quyết toán giá trị tòa nhà.

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã mang đi thế chấp các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 151.402.265.998 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 155.267.216.780 đồng).

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công trình Trường cao đẳng Đại Việt	-	60.097.677.131
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	709.349.703	698.742.840
Dự án Quốc Oai	813.131.818	9.552.449.305
Khách sạn Novotel	-	661.527.966.418
Nhà tiện ích và hồ bơi khu 96 Villa	47.879.309.224	-
Dự án xây dựng Codotel - Bãi Trường, Phú Quốc	141.332.300.000	-
Dự án khác	851.593.446	612.984.083
<b>Cộng</b>	<b>191.585.684.191</b>	<b>732.489.819.777</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2016		01/01/2016						
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phần	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô	160.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>		<u>1.600.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.600.000.000</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Theo quy định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, do đơn vị nhận vốn đầu tư từ Tập đoàn chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được tạm xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá tương ứng.

Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

STT	Tên Đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	8,25%	Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác ...

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MAU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****13. Lợi thế thương mại**

	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua cổ phần/góp vốn										
	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc		Công ty TNHH C.E.O Quốc tế		Công ty Cổ phần đầu tư BMC - C.E.O		Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O		Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>											
Tại ngày 01/01/2016	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	-	-	44.622.197	127.838.439.012	-	-	107.632.516.032	
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	44.622.197	127.838.439.012	-	-	127.883.061.209	
Tại ngày 31/12/2016	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	-	-	44.622.197	127.838.439.012	-	-	235.515.577.241	
<b>HAO MÓN</b>											
Tại ngày 01/01/2016	33.797.928.572	1.567.992.000	2.736.707.206	-	-	44.622.197	2.130.640.651	-	-	38.102.627.778	
Khấu hao trong năm	11.246.214.286	391.998.000	2.736.707.207	-	-	44.622.197	2.130.640.651	-	-	16.550.182.341	
Tại ngày 31/12/2016	45.044.142.858	1.959.990.000	5.473.414.413	-	-	44.622.197	2.130.640.651	-	-	54.652.810.119	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>											
Tại ngày 01/01/2016	56.231.071.428	2.351.988.000	10.946.828.826	-	-	-	-	-	-	69.529.888.254	
Tại ngày 31/12/2016	44.984.857.142	1.959.990.000	8.210.121.619	-	-	-	125.707.798.361	-	-	180.862.767.122	



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016  
**MAU SỐ B 09 - DN/HN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần xây dựng Cotec	46.111.486.654	46.111.486.654	23.895.034.894	23.895.034.894
Công ty TNHH thương mại Thuận Phát	-	-	7.576.548.385	7.576.548.385
Công ty Cổ phần Công nghệ giải pháp Thi Thiên	-	-	3.464.823.810	3.464.823.810
Công ty TNHH Dân & Dân	-	-	3.152.042.823	3.152.042.823
Công ty TNHH Đầu bếp Châu Âu	-	-	2.963.683.056	2.963.683.056
Công ty Cổ phần kỹ thuật Sigma	10.431.889.086	10.431.889.086	-	-
Công ty TNHH MTV phát triển bất động sản và du lịch VGC Phú Quốc	7.065.638.923	7.065.638.923	-	-
Công ty Cổ phần Cáp điện và hệ thống LS-VINA	6.074.291.433	6.074.291.433	-	-
Nhà cung cấp khác	81.734.164.577	81.734.164.577	52.512.079.127	52.512.079.127
<b>Cộng</b>	<b>151.417.470.673</b>	<b>151.417.470.673</b>	<b>93.564.212.095</b>	<b>93.564.212.095</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MÀU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2016	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	01/01/2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	32.760.105.526	60.237.157.735	29.031.123.619	1.554.071.410
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.465.014.292	70.695.994.956	47.969.966.022	37.738.985.358
Thuế thu nhập cá nhân	3.642.287.544	7.127.060.432	4.027.263.325	407.446.030
Các loại thuế khác	1.448.876.027	2.407.904.252	959.028.225	-
<b>Cộng</b>	<b>98.316.283.389</b>	<b>140.468.117.375</b>	<b>81.987.381.191</b>	<b>39.700.502.798</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH Kosmos Phú Quốc	-	17.424.865.633
Công ty TNHH TM Đức Trung	-	13.340.887.942
Công ty Cổ phần Hoàng Hà Phú Quốc	-	10.949.297.280
Tăng Khánh An	22.075.534.059	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Bất động sản và Du lịch VGC Phú Quốc	13.701.160.000	8.033.168.214
Võ Thanh Hải	6.944.497.230	3.549.369.957
Người mua khác	358.931.393.155	118.152.370.965
<b>Cộng</b>	<b>401.652.584.444</b>	<b>171.449.959.991</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	5.365.304.462	6.420.402.085
Trích trước chi phí công trình - dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Chi phí phải trả của khách sạn Novotel chưa có hóa đơn	4.477.647.597	-
Trích trước chi phí khác	2.949.867.403	3.558.737.048
<b>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 các Lô đất BĐS đã bán (*)	75.723.565.512	4.386.401.328
<b>Cộng</b>	<b>75.723.565.512</b>	<b>4.386.401.328</b>

(\*) Chi phí phải trả dài hạn tiền thuê đất tạm tính các lô đã bán theo hợp đồng thuê đất thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2012 đến ngày 25 tháng 12 năm 2062. Căn cứ quyết định về việc miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư số 1236/QĐ-CT ngày 22 tháng 09 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phú Quốc được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi 15 năm.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 tháp	14.186.280.219	605.921.410
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	-
<b>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 tháp	112.907.399.131	140.314.922.385
<b>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	842.167.037	390.504.130
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	910.483.540	419.352.042
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	24.000.000.000	12.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đào Vàng {i}	40.849.727.601	32.732.580.608
- Công ty Cổ phần đầu tư TM DV Đức Trí Tín	-	13.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú {ii}	13.069.738.326	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.124.818.839	422.161.026
Cổ tức phải trả		
<b>Cộng</b>	<b>81.796.935.343</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
- Phí bảo trì dự án Chi Đông	1.315.788.903	1.315.788.903
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.723.014.289	985.730.874
<b>Cộng</b>	<b>6.436.223.033</b>	<b>5.848.263.353</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**19. Phải trả khác (Tiếp theo)**

- {i} Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Số 706/HĐHTĐT/CEO-GIS giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đào Vàng ký ngày 06 tháng 07 năm 2015. Theo thỏa thuận của hợp đồng, các bên hợp tác để bán các căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea. Tổng số tiền góp vốn 126.745.200.000 đồng. Tiến độ góp vốn theo 06 đợt, tối đa 12 tháng. Các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên sẽ được hưởng một khoản doanh thu từ tiền đất có hạ tầng kỹ thuật chung với đơn giá cụ thể quy định tại hợp đồng hợp tác. Vi phạm hợp đồng sẽ phạt 8% tổng giá trị vốn góp, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc chậm tiến độ thi công quá 30 ngày thì kể từ ngày 31 sẽ bị phạt 0,5% giá trị góp vốn của Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đào Vàng đợt thanh toán liền kề. Số ngày chậm thi công không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày thứ 61 phạt 1% như trên. Số ngày chậm thi công vượt quá 90 ngày sẽ bị phạt hợp đồng.
- {ii} Khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú nộp hộ cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án “Khu đô thị-Du lịch Đường Bão-Bãi Trường-Phú Quốc”.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****20. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	31/12/2016		Thay đổi trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Vay	Trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>1. Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế</b>	<b>272.689.551.695</b>	<b>272.689.551.695</b>	<b>1.000.198.113.144</b>	<b>828.549.867.243</b>	<b>101.041.305.794</b>	<b>101.041.305.794</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân {i}	998.958.400	998.958.400	999.199.154.744	828.549.867.243	101.041.305.794	101.041.305.794
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc			998.958.400	-	-	-
<b>2. Vay cá nhân {ii}</b>	<b>25.079.340.000</b>	<b>25.079.340.000</b>	<b>30.530.340.000</b>	<b>85.551.000.000</b>	<b>80.100.000.000</b>	<b>80.100.000.000</b>
<b>Cộng (1) + (2)</b>	<b>297.768.891.695</b>	<b>297.768.891.695</b>	<b>1.030.728.453.144</b>	<b>914.100.867.243</b>	<b>181.141.305.794</b>	<b>181.141.305.794</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21)</b>	<b>97.874.753.750</b>	<b>97.874.753.750</b>			<b>36.131.208.723</b>	<b>36.131.208.723</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	97.874.753.750	97.874.753.750			36.131.208.723	36.131.208.723
<b>Tổng cộng</b>	<b>395.643.645.445</b>	<b>395.643.645.445</b>			<b>217.272.514.517</b>	<b>217.272.514.517</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)**

- {i} Các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các Hợp đồng sau:

Khoản thấu chi với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng thấu chi số 01/2016/2356339/HĐTD ngày 29 tháng 04 năm 2016. Giá trị hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn thấu chi tối đa 12 tháng. Đến thời điểm đáo hạn, căn cứ thời điểm đáo hạn quay vòng kỳ tiếp theo của các khoản tiền gửi dùng làm TSDB được xác định lại. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi là 12 tháng, không vượt quá ngày 21 tháng 04 năm 2017. Lãi suất trong hạn 6,7%/năm được áp dụng đến 30 tháng 06 năm 2016 sau đó áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng 1 lần, trong mọi trường hợp không được thấp hơn lãi suất tiền gửi đối ứng làm TSDB (6,5%/năm). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được tính từ ngày quá hạn.

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/4350191/HĐTD ngày 29 tháng 04 năm 2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 30 tháng 04 năm 2017. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Kế hoạch trả nợ gốc và lãi được xác định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản bảo đảm là các biện pháp đảm bảo ký kết giữa ngân hàng và Tập đoàn (xem chi tiết tại thuyết minh V.7, V.8 và V.10).

- {ii} Các khoản vay tín chấp theo Hợp đồng vay có thời hạn không quá 12 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****21. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	31/12/2016		Thay đổi trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Vay	Trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>1. Vay dài hạn ngân hàng, tổ chức kinh tế</b>	<b>948.835.126.788</b>	<b>948.835.126.788</b>	<b>228.217.179.716</b>	<b>48.810.358.400</b>	<b>769.428.305.472</b>	<b>769.428.305.472</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	948.835.126.788	948.835.126.788	228.217.179.716	47.811.400.000	768.429.347.072	768.429.347.072
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc	-	-	-	998.958.400	998.958.400	998.958.400
<b>2. Vay dài hạn cá nhân (2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.605.900.000</b>	<b>7.605.900.000</b>	<b>7.605.900.000</b>
<b>Cộng vay dài hạn (1) và (2)</b>	<b>948.835.126.788</b>	<b>948.835.126.788</b>	<b>228.217.179.716</b>	<b>56.416.258.400</b>	<b>777.034.205.472</b>	<b>777.034.205.472</b>
<b>Các khoản vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(97.874.753.750)</b>	<b>(97.874.753.750)</b>			<b>(36.131.208.723)</b>	<b>(36.131.208.723,0)</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	(97.874.753.750)	(97.874.753.750)			(36.131.208.723)	(36.131.208.723,0)
<b>Tổng cộng</b>	<b>850.960.373.038</b>	<b>850.960.373.038</b>			<b>740.902.996.749</b>	<b>740.902.996.749</b>



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

**Các khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:**

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2015. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tập đoàn sử dụng khoản vay để bổ sung vốn hoàn thiện 330 biệt thự của dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội và để nhận nợ dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/HĐMBN/BIDV.TX-MB.MĐ ký giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 21 tháng 07 năm 2014. Khoản vay được đảm bảo các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2356339/2014/HĐBĐ ngày 24 tháng 07 năm 2014, bao gồm: toàn bộ quyền sở hữu tài sản trên đất (giá trị Quyền sử dụng và khai thác) tại Lô đất ký hiệu HH2-1 trong Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 692008 và quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2007 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2007 cho Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O), tổng giá trị tài sản thế chấp được định giá là 170.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26 tháng 6 năm 2015, hạn mức vay tối đa là 150.000.000.000 đồng nhưng không quá 67% tổng mức đầu tư của dự án. Tập đoàn vay vốn để đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 thuộc Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội. Thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất 5%/năm đến hết 30 tháng 09 năm 2015, sau thời gian trên áp dụng theo quy định của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Tài sản đảm bảo là các công trình gắn liền với đất và các tài sản khác không bao gồm quyền sử dụng đất hình thành sau đầu tư tại dự án Khu nhà ở xã hội tại Ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1 + N3 thuộc Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội (Khu nhà ở xã hội Bamboo Garden) và các quyền phát sinh có liên quan. Tổng giá trị tài sản thế chấp ước tính là 242.435.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 04/2016/4350191/HĐTD ngày 10 tháng 11 năm 2016. Số tiền vay là 2.896.783.120 đồng, Tập đoàn vay để mua 2 máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất 10% trong 3 tháng đầu, 11% từ tháng thứ 4 trở đi và được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng, lãi nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng số 02/2016/4350191/HĐTD ngày 25 tháng 07 năm 2016, số tiền vay là 3.015.167.400 đồng. Tập đoàn sử dụng tiền vay để mua lu rung nhãn hiệu Hamm và Cabin, xe ô tô tải ben tự đổ, máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 11% áp dụng tới 30 tháng 09 năm 2016 sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay của dự án.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

**Các khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng sau (Tiếp theo):**

Hợp đồng tín dụng số 03/2016/4350191/HĐTD ngày 16 tháng 08 năm 2016, số tiền vay là 1.015.000.000 đồng. Tập đoàn sử dụng tiền vay để thanh toán tiền xe ô tô tải có cần cầu nhãn hiệu Hino, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 11% áp dụng tới 30 tháng 09 năm 2016 sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay của dự án.

Hợp đồng tín dụng số 01/2015/4350191/HĐTD ngày 28 tháng 08 năm 2015, số tiền vay là 5.018.959.750 đồng. Tập đoàn sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua sắm tài sản cố định. Thời hạn vay 48 tháng với lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng/ lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng BIDV CN Thanh Xuân. Tiền lãi vay được bên vay trả định kỳ 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Hợp đồng tín dụng số 03/2014/4350191/HĐTD ngày 06 tháng 10 năm 2014, số tiền vay là 3.556.753.750 đồng, thời gian cho vay là 36 tháng. Lãi suất áp dụng là 11%/năm từ thời điểm vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 và sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất quy định của BIDV. Tập đoàn sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua 01 máy xúc thủy lực. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐ 01/2014/3778372 ngày 20 tháng 11 năm 2014; tổng hạn mức cho vay là 600 tỷ đồng; thời hạn vay là 09 năm kể từ ngày nhận nợ. Thời gian ân hạn là 2 năm, sau khi hết thời gian ân hạn mới xác định lịch trả nợ. Lãi suất áp dụng là lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng và biên độ (+) 3%/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Tập đoàn sử dụng tiền vay để thực hiện đầu tư dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28 tháng 11 năm 2014. Giá trị tài sản thế chấp tạm tính theo hợp đồng này là 1.320.075.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2016/3778372/HDDA ngày 19 tháng 8 năm 2016; tổng khoản nợ gốc không được vượt quá 305.000.000.000 đồng. Tập đoàn sử dụng tiền vay để tài trợ chi phí hợp lý đầu tư dự án 78 căn biệt thự và được bên cho vay chấp nhận. Lãi suất các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay đến hết 30/9/2016 là 11%/năm. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn rút vốn là hai mươi tư tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi phạt chậm nộp bằng 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo cho các nghĩa vụ, bên vay sẽ thế chấp cho bên cho vay công trình/ cơ sở hạ tầng dự án 78 căn biệt thự thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật có liên quan cho phép.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	97.874.753.750	36.131.208.723
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	850.960.373.038	740.902.996.749
<b>Cộng</b>	<b>948.835.126.788</b>	<b>777.034.205.472</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(97.874.753.750)	(36.131.208.723)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>850.960.373.038</b>	<b>740.902.996.749</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

22. <b>Vốn chủ sở hữu</b>	a. <b>Thay đổi trong vốn chủ sở hữu</b>	Vốn góp của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư		Quỹ khác của		Lợi nhuận		Lợi ích cổ đông không		Tổng cộng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư tại ngày 01/01/2015		343.119.980.000	40.264.171.881	136.172.652	82.825.873.061	79.032.339.252	545.378.536.846					
Vốn góp tăng trong năm		343.119.980.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343.119.980.000
Lợi nhuận tăng trong năm		-	-	-	139.432.263.769	-	139.432.263.769	66.193.733.631	205.625.997.400	66.193.733.631		205.625.997.400
Phân phối lợi nhuận		-	10.338.122.028	69.635.662	(21.039.772.789)	(2.727.915.866)	(21.039.772.789)	(2.727.915.866)	(13.359.930.965)	(2.727.915.866)		(13.359.930.965)
Tăng do phân loại lại Công ty con		-	-	-	40.932.656	-	40.932.656	588.343.810	629.276.466	588.343.810		629.276.466
Trả cổ tức		-	-	-	(54.899.196.800)	-	(54.899.196.800)	(23.099.500.000)	(77.998.696.800)	(23.099.500.000)		(77.998.696.800)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn		-	-	-	-	-	-	102.100.000.000	102.100.000.000	102.100.000.000		102.100.000.000
Giảm khác		-	(6.243.529.147)	(205.790.100)	-	-	-	-	(6.449.319.247)	-		(6.449.319.247)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2015</b>		<b>686.239.960.000</b>	<b>44.358.764.762</b>	<b>18.214</b>	<b>146.360.099.897</b>	<b>222.087.000.827</b>	<b>1.099.045.843.700</b>					
<b>Số dư tại ngày 31/12/2015 sau khi điều chỉnh hồi tố</b>		<b>686.239.960.000</b>	<b>44.358.764.762</b>	<b>18.214</b>	<b>140.333.081.221</b>	<b>217.657.848.548,00</b>	<b>1.088.589.672.745</b>					
Vốn góp tăng trong năm		343.119.980.000	-	-	(2.762.221.535)	-	(2.762.221.535)	39.798.902.751	380.156.661.216	39.798.902.751		380.156.661.216
Lợi nhuận tăng trong năm		-	-	-	156.982.996.514	-	156.982.996.514	72.984.974.633	229.967.971.147	72.984.974.633		229.967.971.147
Phân phối lợi nhuận		-	21.344.706.418	-	(21.344.706.418)	-	(21.344.706.418)	-	-	-		-
Giảm khác		-	-	(18.214)	-	-	-	-	(18,214)	-		(18,214)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi		-	-	-	(16.319.919.628)	-	(16.319.919.628)	(7.837.231.570)	(24.157.151.198)	(7.837.231.570)		(24.157.151.198)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành		-	-	-	(3.603.760.354)	-	(3.603.760.354)	-	(3.603.760.354)	-		(3.603.760.354)
Trả cổ tức		-	-	-	(61.761.596.400)	-	(61.761.596.400)	(42.615.000.000)	(104.376.596.400)	(42.615.000.000)		(104.376.596.400)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>		<b>1.029.359.940.000</b>	<b>65.703.471.180</b>	<b>-</b>	<b>191.523.873.400</b>	<b>279.989.494.362</b>	<b>1.566.576.778.942</b>					

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

- (i) Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Phương án đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 11 năm 2015.

Theo mục 4, tờ trình số 319/TTr-HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2015 của Hội đồng Quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường phê duyệt tại Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 11 năm 2015, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 343.119.980.000 đồng. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành là: đầu tư vào Dự án Sonasea Residences - Phú Quốc với số tiền 189.119.980.000; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II : 50.000.000.000 đồng; đầu tư vào Dự án căn hộ nghỉ Dưỡng Sonasea - Phú Quốc với số tiền 104.000.000.000 đồng.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 09 năm 2016, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2016, chi tiết phương án sử dụng vốn điều chỉnh là: đầu tư vào Dự án Sonasea Residences - Phú Quốc với số tiền 16.807.961.197 đồng, đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II với số tiền là 80.000.000.000 đồng; mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển và Đô thị Nhà Phú Quốc với số tiền 156.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo Vệ C.E.O với số tiền 2.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O với số tiền 20.000.000.000 đồng, góp vốn theo tỷ lệ vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc số tiền là 68.312.018.803 đồng. Tập đoàn đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo phương án điều chỉnh nêu trên.

**b. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	102.935.994	68.623.996
- Cổ phiếu phổ thông	102.935.994	68.623.996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	102.935.994	68.623.996
- Cổ phiếu phổ thông	102.935.994	68.623.996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 04 (bốn) bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh bất động sản, bộ phận hoạt động xây lắp, bộ phận cung cấp dịch vụ và bộ phận bán hàng hóa. Tập đoàn lập báo cáo bộ phận theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Bộ phận kinh doanh bất động sản: Bán các biệt thự, căn hộ liền kề, nhà phố thương mại và chung cư.

Bộ phận Xây lắp: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp...

Bộ phận cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ đào tạo, xuất khẩu lao động; cho thuê văn phòng; nhà hàng, khách sạn, du lịch...

Bộ phận bán hàng hóa: Cung cấp vật liệu xây dựng...

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MÃ SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016**

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây lắp		Bán hàng hóa		Loại trừ		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Tài sản</b>											
Tài sản bộ phận	1.983.329.043.356		946.758.640.755		188.522.743.669		-		(793.630.459.605)		2.324.979.968.175
Tài sản không phân bổ	-		-		-		-		-		1.509.569.231.075
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.983.329.043.356</b>		<b>946.758.640.755</b>		<b>188.522.743.669</b>		<b>-</b>		<b>(793.630.459.605)</b>		<b>3.834.549.199.250</b>
<b>Nợ phải trả</b>											
Nợ phải trả bộ phận	1.914.489.531.696		57.747.959.185		276.100.837.978		-		(249.554.475.549)		1.998.783.853.310
Nợ phải trả không phân bổ	-		-		-		-		-		269.188.566.998
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.914.489.531.696</b>		<b>57.747.959.185</b>		<b>276.100.837.978</b>		<b>-</b>		<b>(249.554.475.549)</b>		<b>2.267.972.420.308</b>

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2016**

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây lắp		Bán hàng hóa		Loại trừ		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Tài sản</b>											
Tài sản bộ phận	1.843.776.462.955		253.476.492.046		198.706.737.838		-		(558.178.612.781)		1.737.781.080.058
Tài sản không phân bổ	-		-		-		-		-		883.231.409.792
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.843.776.462.955</b>		<b>253.476.492.046</b>		<b>198.706.737.838</b>		<b>-</b>		<b>(558.178.612.781)</b>		<b>2.621.012.489.850</b>
<b>Nợ phải trả</b>											
Nợ phải trả bộ phận	1.402.931.530.654		145.081.454.950		152.079.270.659		-		(193.593.652.676)		1.506.498.603.587
Nợ phải trả không phân bổ	-		-		-		-		-		15.468.042.563
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.402.931.530.654</b>		<b>145.081.454.950</b>		<b>152.079.270.659</b>		<b>-</b>		<b>(193.593.652.676)</b>		<b>1.521.966.646.150</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý ( Tiếp theo)**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016:**

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Hoạt động xây lắp		Bán hàng hóa		Loại trừ		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>											
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.125.190.918.867	-	225.995.175.485	-	-	-	59.248.175.296	-	-	-	1.410.434.269.648
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	25.853.017.765	370.152.472.455	-	-	-	1.053.699.091	-	(397.059.189.311)	-	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.125.190.918.867</b>	<b>-</b>	<b>251.848.193.250</b>	<b>370.152.472.455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.301.874.387</b>	<b>(397.059.189.311)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.410.434.269.648</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	730.701.342.242	166.123.801.693	332.813.569.628	58.868.430.977	-	-	-	-	-	-	911.085.419.917
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>394.489.576.625</b>	<b>85.724.391.557</b>	<b>37.338.902.827</b>	<b>1.433.443.410</b>	<b>(19.637.464.688)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499.348.849.731</b>
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.085.707.341
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	363.263.142.390
Phần lợi nhuận trong các công ty con, công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.324.745.559
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.355.472.682)
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.844.014.411
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300.388.400.856
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.560.950.549
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.520.840)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>229.967.971.147</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

MÀU SỐ B 09 - DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý ( Tiếp theo)**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Tiếp theo):

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động xây lắp	Bán hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	550.728.373.365	88.675.831.174	-	-	-	639.404.204.539
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	42.739.313.967	208.100.669.089	-	(250.839.983.056)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>550.728.373.365</b>	<b>131.415.145.141</b>	<b>208.100.669.089</b>	<b>-</b>	<b>(250.839.983.056)</b>	<b>639.404.204.539</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	272.606.599.894	73.445.605.945	193.511.741.626	-	(238.059.173.732)	301.504.773.733
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Kết quả kinh doanh bộ phận	278.121.773.471	57.969.539.196	14.588.927.463	-	(12.780.809.324)	337.899.430.806
Chi phí phân bổ						58.169.316.502
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						279.730.114.304
Phần lợi nhuận trong các công ty con, công ty liên kết						-
Doanh thu hoạt động tài chính						6.063.286.152
Lợi nhuận khác						(3.924.264.174)
Chi phí tài chính						15.201.965.838
Lợi nhuận trước thuế						266.667.170.444
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						64.967.846.455
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(3.926.673.411)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>						<b>205.625.997.400</b>



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý (Tiếp theo)**

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác.

Tập đoàn hoạt động tại Hà Nội, Hà Nam, Bắc Ninh và Kiên Giang. Bộ phận kinh doanh bất động sản, hoạt động cho thuê văn phòng, dịch vụ sản phẩm bất động sản và hoạt động xây dựng được thực hiện tại Hà Nội, Hà Nam và Kiên Giang. Hoạt động cung cấp dịch vụ được thực hiện tại Hà Nội, Bắc Ninh và Kiên Giang.

Dưới đây là phân tích doanh thu của Tập đoàn theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ.

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tỉnh Bắc Ninh	80.086.947	393.982.000
Thành phố Hà Nội	355.208.868.559	113.481.581.786
Tỉnh Hà Nam	25.799.885.405	142.691.830.943
Tỉnh Kiên Giang	1.029.345.428.737	382.836.809.810
<b>Cộng</b>	<b>1.410.434.269.648</b>	<b>639.404.204.539</b>

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình theo khu vực địa lý, nơi đặt các tài sản đó.

	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận		Tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hà Nội	1.648.879.399.280	1.164.409.434.572	149.946.754.617	17.994.616.845
Kiên Giang	2.185.669.799.970	1.446.146.884.323	948.862.408.570	3.763.392.725
<b>Cộng</b>	<b>3.834.549.199.250</b>	<b>2.610.556.318.895</b>	<b>1.098.809.163.187</b>	<b>21.758.009.570</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.607.465.171.797</b>	<b>639.404.204.539</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	59.248.175.296	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.322.221.821.016	550.728.373.365
Doanh thu cung cấp dịch vụ đào tạo, xuất khẩu lao động	54.862.410.038	39.849.296.181
Doanh thu dịch vụ nhà hàng, khách sạn, du lịch	121.952.086.727	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	49.180.678.720	48.826.534.993
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>197.030.902.149</b>	<b>-</b>
- Hàng bán bị trả lại	197.030.902.149	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.410.434.269.648</b>	<b>639.404.204.539</b>

Doanh thu trong năm 2016 của Tập đoàn tăng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tập đoàn bắt đầu khai thác khách sạn Novotel Phú Quốc từ đầu năm 2016; và
- Năm 2016 doanh thu kinh doanh bất động sản tăng là do Tập đoàn ký các hợp đồng bán nhà biệt thự, nhà phố thương mại với điều khoản về bàn giao cho bên mua khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày bàn giao dự kiến (thông thường phải thanh toán tối thiểu 75% giá trị của hợp đồng). Tuy nhiên, để thúc đẩy các khách hàng sớm đưa sản phẩm vào khai thác, tạo lập cảnh quan chung cho dự án, Tập đoàn đã thay đổi chính sách bán hàng với điều khoản bàn giao dự kiến cho bên mua chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Theo đó, bên mua trong hợp đồng mua bán biệt thự và nhà phố thương mại chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán sẽ được bàn giao chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tổng số doanh thu phát sinh từ các hợp đồng được sửa đổi về điều kiện bàn giao có số tiền là 473.581.556.320 đồng (chiếm 35,82% tổng doanh thu kinh doanh bất động sản).

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán hàng hóa	58.868.430.977	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	688.697.501.169	264.829.624.454
Giá vốn dịch vụ đào tạo, xuất khẩu lao động	28.578.245.546	19.780.845.924
Giá vốn dịch vụ nhà hàng, khách sạn, du lịch	99.811.289.365	-
Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp	35.129.952.860	16.894.303.355
<b>Cộng</b>	<b>911.085.419.917</b>	<b>301.504.773.733</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.033.332.377	6.063.286.152
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	189.653.394	6.313.158
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.026.418	116.197.808
Doanh thu hoạt động tài chính khác	93.733.370	-
<b>Cộng</b>	<b>12.324.745.559</b>	<b>6.185.797.118</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	73.693.028.738	14.690.495.297
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	39.137.474	497.775.096
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	111.848.199	13.695.445
<b>Cộng</b>	<b>73.844.014.411</b>	<b>15.201.965.838</b>

**5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	70.560.950.549	64.967.846.455
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>70.560.950.549</b>	<b>64.967.846.455</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(140.520.840)	(3.926.673.411)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(140.520.840)</b>	<b>(3.926.673.411)</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>156.982.996.514</b>	<b>139.432.263.769</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.377.513.337)	(9.009.400.705)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	7.377.513.337	9.009.400.705
- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	7.377.513.337	5.405.640.351
- Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	3.603.760.354
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>149.605.483.177</b>	<b>130.422.863.064</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	93.742.951	67.495.930
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)</b>	<b>1.596</b>	<b>1.932</b>

- (\*) Giá trị Quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là số liệu thực tế Tập đoàn đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2016 của Tập đoàn. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được giả định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Theo điều lệ hoạt động và quy chế tài chính của Tập đoàn không quy định cụ thể về việc phải trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành. Đồng thời, tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa đến kỳ tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017. Theo đó, Tập đoàn không ước tính quỹ thưởng Ban điều hành cần phải trích khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành:

	Năm 2015 (trước điều chỉnh)	Điều chỉnh	Năm 2015 (Số sau điều chỉnh)
	VND	VND	VND
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	139.432.263.769	-	139.432.263.769
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(9.009.400.705)	(9.009.400.705)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	9.009.400.705	9.009.400.705
- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	5.405.640.351	5.405.640.351
- Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	3.603.760.354	3.603.760.354
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	139.432.263.769	(9.009.400.705)	130.422.863.064
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	67.495.930	-	67.495.930
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.066</b>	<b>134</b>	<b>1.932</b>

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	253.916.945.635	55.231.115.703
Chi phí nhân công	145.791.997.085	56.317.314.373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.009.886.514	10.020.537.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	694.714.485.414	1.016.720.739.514
Chi phí khác bằng tiền	35.521.869.862	43.987.053.141
<b>Cộng</b>	<b>1.165.955.184.510</b>	<b>1.182.276.760.182</b>

## VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 1. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

Tập đoàn quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Tập đoàn gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.20 và Thuyết minh số V.21 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông.

#### Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản vay	1.246.604.018.483	958.175.511.266
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	121.150.408.600	44.726.779.101
Nợ thuần	1.125.453.609.883	913.448.732.165
Vốn chủ sở hữu	1.566.576.778.942	1.088.589.672.745
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>71,84%</b>	<b>83,91%</b>

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Tập đoàn áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV "Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu" tương ứng.

## VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

### 1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	121.150.408.600	44.726.779.101
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.126.296.203.796	446.265.454.540
Đầu tư tài chính	2.110.000.000	10.000.000
Các khoản ký quỹ	110.637.450.000	5.135.100.000
<b>Cộng</b>	<b>1.360.194.062.396</b>	<b>496.137.333.641</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	1.246.604.018.483	958.175.511.266
Phải trả người bán và phải trả khác	239.650.629.049	158.377.073.254
Chi phí phải trả	27.641.370.862	24.827.690.533
<b>Cộng</b>	<b>1.513.896.018.394</b>	<b>1.141.380.275.053</b>

Tập đoàn chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Tập đoàn đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Tập đoàn phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

## **VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

### **1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

#### **Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Tập đoàn không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất khi Tập đoàn vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Tập đoàn quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất lớn phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất với lãi suất cố định, Tập đoàn có khả năng sẽ phải chịu rủi ro lãi suất theo giá trị hợp lý của các khoản vay này.

#### *Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Tập đoàn mua nguyên vật liệu từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Tập đoàn sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu. Tập đoàn không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tập đoàn không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

#### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Tập đoàn quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Tập đoàn tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Tập đoàn là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Tập đoàn duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Tập đoàn khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.



**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	121.150.408.600	-	121.150.408.600
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.099.334.214.696	26.961.989.100	1.126.296.203.796
Đầu tư tài chính	510.000.000	1.600.000.000	2.110.000.000
Các khoản ký quỹ	110.637.450.000	-	110.637.450.000
<b>Cộng</b>	<b>1.331.632.073.296</b>	<b>28.561.989.100</b>	<b>1.360.194.062.396</b>
<b>31/12/2016</b>			
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	395.643.645.445	850.960.373.038	1.246.604.018.483
Phải trả người bán và phải trả khác	233.214.406.016	6.436.223.033	239.650.629.049
Chi phí phải trả	27.641.370.862	-	27.641.370.862
<b>Cộng</b>	<b>656.499.422.323</b>	<b>857.396.596.071</b>	<b>1.513.896.018.394</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>675.132.650.973</b>	<b>(828.834.606.971)</b>	<b>(153.701.955.998)</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>01/01/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.726.779.101	-	44.726.779.101
Phải thu khách hàng và phải thu khác	418.847.438.095	27.418.016.445	446.265.454.540
Đầu tư tài chính	10.000.000	-	10.000.000
Các khoản ký quỹ	5.135.100.000	-	5.135.100.000
<b>Cộng</b>	<b>468.719.317.196</b>	<b>27.418.016.445</b>	<b>496.137.333.641</b>
<b>01/01/2016</b>			-
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	217.272.514.517	740.902.996.749	958.175.511.266
Phải trả người bán và phải trả khác	152.528.809.901	5.848.263.353	158.377.073.254
Chi phí phải trả	24.827.690.533	-	24.827.690.533
<b>Cộng</b>	<b>394.629.014.951</b>	<b>746.751.260.102</b>	<b>1.141.380.275.053</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>74.090.302.245</b>	<b>(719.333.243.657)</b>	<b>(645.242.941.412)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách bên liên quan:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Văn Tiến	Người có liên quan với Kế toán trưởng
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	Người đại diện pháp luật có mối quan hệ với Tập Đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến Phú Quốc	Người đại diện pháp luật có mối quan hệ với Tập Đoàn
Đoàn Thị Thảo	Người thân của cổ đông lớn trong Tập đoàn
Vũ Thị Lan Anh	Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

*Trong năm, Tập đoàn đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>		
Phạm Thị Mai Lan	665.073.704	-
Đỗ Văn Tiến	2.814.947.321	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	55.913.232.727	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến Phú Quốc	33.350.800.976	-
Đoàn Thị Thảo	12.643.302.114	-
Vũ Thị Lan Anh	9.554.212.247	-
<b>Cộng</b>	<b>114.941.569.089</b>	<b>-</b>
<b>Tiền chi cho vay</b>		
Đỗ Văn Tiến	7.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.600.000.000</b>	<b>-</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:*

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Đỗ Văn Tiến	2.837.466.900	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	48.648.900.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến Phú Quốc	29.670.000.000	-
Đoàn Thị Thảo	13.608.000.000	-
Vũ Thị Lan Anh	8.840.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>103.604.366.900</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Đỗ Văn Tiến	7.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.600.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Thu nhập Ban điều hành được hưởng năm 2016:</b>		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương và thù lao	4.078.492.335	2.773.334.092
<b>Cộng</b>	<b>4.078.492.335</b>	<b>2.773.334.092</b>

**3. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2016 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính.

## VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán. Một số sai sót phát sinh chủ yếu từ năm 2015 trở về trước đã được điều chỉnh hồi tố vào số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn.

*Sai sót từ năm 2015 trở về trước được điều chỉnh hồi tố vào số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016*

<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền VND</b>
1. Điều chỉnh tăng chi tiêu "Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại" do điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt phát sinh từ năm 2015 trở về trước	1.003.719.249
2. Điều chỉnh giảm chi tiêu "Hàng tồn kho" do điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Quốc Oai và công trình Sonasea Villas phát sinh năm 2014	6.441.293.960
3. Điều chỉnh giảm chi tiêu "Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang" do điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt cho Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O phát sinh từ năm 2015 trở về trước	5.018.596.244
<i>Chi tiết lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt phát sinh từ năm 2015 trở về trước:</i>	
<i>Năm 2008</i>	<i>466.861.811</i>
<i>Năm 2009</i>	<i>288.620.705</i>
<i>Năm 2010</i>	<i>2.752.192.497</i>
<i>Năm 2011</i>	<i>732.445.487</i>
<i>Năm 2013</i>	<i>10.979.098</i>
<i>Năm 2015</i>	<i>767.496.646</i>
<i>Cộng</i>	<i>5.018.596.244</i>
4. Điều chỉnh giảm chi tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" do điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Quốc Oai và công trình Sonasea Villas phát sinh năm 2014 và lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt phát sinh từ năm 2015 trở về trước	6.027.018.676
5. Điều chỉnh giảm chi tiêu "Lợi ích cổ đông không kiểm soát" do điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Quốc Oai và công trình Sonasea Villas phát sinh năm 2014 và lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt phát sinh từ năm 2015 trở về trước	4.429.152.279

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)**

*Ảnh hưởng của các sai sót nêu trên đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn như sau:*

<b>Chỉ tiêu trên Báo cáo</b>	<b>Ảnh hưởng của các sai sót VND</b>
<b>Bảng cân đối kế toán</b>	
1. Điều chỉnh Lợi nhuận chưa thực hiện năm 2014	
<i>Giảm Hàng tồn kho</i>	6.441.293.960
<i>Giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	3.979.431.408
<i>Giảm Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	2.461.862.552
2. Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O xây dựng công trình Trường Cao đẳng Đại Việt phát sinh từ năm 2015 trở về trước	
<i>Tăng Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</i>	1.003.719.249
<i>Giảm Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	5.018.596.244
<i>Giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	2.047.587.268
<i>Giảm Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	1.967.289.727

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)**

*Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán trước điều chỉnh và sau điều chỉnh hồi tố:*

Chỉ tiêu trên Báo cáo	Mã số	31/12/2015	31/12/2015
		(trước điều chỉnh) VND	(sau điều chỉnh) VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>1.531.872.218.607</b>	<b>1.525.430.924.647</b>
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>759.509.287.430</b>	<b>753.067.993.470</b>
1. Hàng tồn kho	141	759.509.287.430	753.067.993.470
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>1.089.140.271.243</b>	<b>1.085.125.394.248</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>737.508.416.021</b>	<b>732.489.819.777</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	737.508.416.021	732.489.819.777
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>120.810.450.328</b>	<b>121.814.169.577</b>
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.343.758.082	6.347.477.331
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>2.621.012.489.850</b>	<b>2.610.556.318.895</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>1.099.045.843.700</b>	<b>1.088.589.672.745</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>1.099.045.843.700</b>	<b>1.088.589.672.745</b>
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	146.360.099.897	140.333.081.221
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	6.927.836.128	900.817.452
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	222.087.000.827	217.657.848.548
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>2.621.012.489.850</b>	<b>2.610.556.318.895</b>

**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập  
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017

**Đỗ Thị Thơm**  
Kế toán trưởng



**Tạ Văn Tố**  
Tổng Giám đốc