CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

HÀ NỘI, THÁNG 08 NĂM 2017

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/6/2017.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/6/2017 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tố	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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Công ty trong kỳ, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 phán 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

M.S.D.N: 0101183550 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Q. NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Tạ Văn Tố
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2017

Số: 645 -17/BC-TC/I-VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 10 tháng 08 năm 2017, từ trang 06 đến trang 49*, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám dốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2016 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được soát xét và kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 38.08/2016/BCSX-IFC phát hành ngày 29/08/2016 và Báo cáo kiểm toán độc lập số 35.02/2017/BCKT-IFC phát hành ngày 25/02/2017 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Phạm Ngọc Toản
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017	01/01/2017
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.484.189.755.586**	**2.074.641.514.944**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.01**	**118.447.198.382**	**121.150.408.600**
1	Tiền	111		109.447.198.382	110.150.408.600
2	Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	11.000.000.000
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.03**	**18.500.000.000**	**510.000.000**
1	Chứng khoán kinh doanh	121		18.024.400.000	24.400.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(14.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	500.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.414.460.027.435**	**1.326.311.209.468**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	967.312.215.821	718.843.927.327
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	191.518.267.244	109.074.059.150
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	52.700.000.000	271.800.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	202.676.307.283	226.339.985.904
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(381.570.000)	(381.570.000)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.07	634.807.087	634.807.087
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.08**	**909.970.357.064**	**609.916.571.175**
1	Hàng tồn kho	141		909.970.357.064	609.916.571.175
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**22.812.172.705**	**16.753.325.701**
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	7.143.825.148	3.180.418.305
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.604.890.845	13.569.438.212
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		63.456.712	3.469.184
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.697.988.523.505**	**1.759.907.684.306**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**106.963.533.800**	**26.961.989.100**
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.02	-	1.347.362.135
2	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	108.310.895.935	26.961.989.100
3	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**1.171.388.871.086**	**1.105.819.382.942**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.102.588.340.228	1.036.989.624.635
	- Nguyên giá	*222*		*1.164.646.634.470*	*1.084.172.336.615*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(62.058.294.242)*	*(47.182.711.980)*
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	68.800.530.858	68.829.758.307
	- Nguyên giá	*228*		*72.991.765.461*	*71.774.136.981*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(4.191.234.603)*	*(2.944.378.674)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.14**	**152.027.233.864**	**154.809.833.998**
	- Nguyên giá	231		183.108.578.303	182.221.255.747
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.081.344.439)	(27.411.421.749)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**V.13**	**9.100.781.146**	**191.585.684.191**
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.100.781.146	191.585.684.191
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**V.03**	**3.200.000.000**	**1.600.000.000**
1	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		3.200.000.000	1.600.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**255.308.103.609**	**279.130.794.075**
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	77.277.612.455	90.035.555.998
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.747.105.730	8.232.470.955
3	Lợi thế thương mại	269	V.12	167.283.385.424	180.862.767.122
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**4.182.178.279.091**	**3.834.549.199.250**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017	01/01/2017
A -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.605.136.366.740**	**2.267.972.420.308**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.427.687.081.833**	**1.220.200.386.810**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	124.037.653.173	151.417.470.673
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	570.214.158.390	401.652.584.444
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	69.842.173.200	98.316.283.389
4	Phải trả người lao động	314		11.591.546.969	10.567.912.085
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	26.911.951.208	27.641.370.862
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	14.422.427.532	14.213.552.946
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	231.974.905.197	81.796.935.343
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	316.269.182.319	395.643.645.445
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	1.688.943.850	1.688.943.850
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		60.734.139.995	37.261.687.773
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.177.449.284.907**	**1.047.772.033.498**
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	75.723.565.512	75.723.565.512
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	124.307.872.903	112.907.399.131
3	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	6.543.212.218	6.436.223.033
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	969.130.161.490	850.960.373.038
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.744.472.784	1.744.472.784
6	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.577.041.912.351**	**1.566.576.778.942**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.23**	**1.577.041.912.351**	**1.566.576.778.942**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.029.359.940.000	1.029.359.940.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.029.359.940.000*	*1.029.359.940.000*
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		93.188.071.407	65.703.471.180
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		102.112.960.039	191.523.873.400
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*35.602.058.519*	*34.540.876.886*
-	*Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*66.510.901.520*	*156.982.996.514*
4	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		352.380.940.905	279.989.494.362
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1	Nguồn kinh phí	432		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**4.182.178.279.091**	**3.834.549.199.250**

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Nhung	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.1**	**757.129.004.890**	**604.951.604.908**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**757.129.004.890**	**604.951.604.908**
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	448.586.157.305	404.571.366.794
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)**	**20**		**308.542.847.585**	**200.380.238.114**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.050.152.567	3.218.156.656
7	Chi phí tài chính	22	VI.4	59.485.396.105	33.497.779.412
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*59.443.917.810*	*33.496.057.013*
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25	VI.7	37.227.729.618	14.322.333.029
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	69.167.596.549	47.199.828.158
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}**	**30**		**155.712.277.880**	**108.578.454.171**
12	Thu nhập khác	31	VI.5	2.784.491.819	288.520.440
13	Chi phí khác	32	VI.6	191.023.847	1.891.126.311
14	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**2.593.467.972**	**(1.602.605.871)**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)**	**50**		**158.305.745.852**	**106.975.848.300**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	37.202.049.549	20.212.447.028
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(2.514.634.775)	1.197.753.028
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**123.618.331.078**	**85.565.648.244**
19	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		66.510.901.520	52.054.841.978
20	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		57.107.429.557	33.510.806.266
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	581,52	554,77
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	387,68	-

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Nhung	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***158.305.745.852***	***106.975.848.300***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		22.187.598.976	21.071.995.259
- Các khoản dự phòng	03		10.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(60.337.533)	(16.396.341)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(75.435.824.141)	(3.195.923.177)
- Chi phí lãi vay	06		59.443.917.810	33.496.057.013
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***164.451.100.964***	***158.331.581.054***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(186.339.819.301)	(233.689.058.362)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(300.053.785.889)	172.131.403.924
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		276.671.919.124	136.511.138.952
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.794.536.700	(1.586.613.226)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.399.528.237)	(32.671.835.355)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.279.842.957)	(40.263.995.359)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(152.155.419.597)***	***158.762.621.628***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(45.298.887.266)	(231.398.716.354)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22		506.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(101.200.000.000)	(202.650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		273.700.000.000	34.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.600.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.354.190.606	2.904.547.611
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***133.461.303.340***	***(396.944.168.743)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		64.111.799.597	343.119.980.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		421.616.093.039	205.322.937.598
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(395.289.964.595)	(170.961.081.606)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(74.455.450.040)	(104.376.596.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***15.982.478.001***	***273.105.239.592***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(2.711.638.256)**	**34.923.692.477**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ (*)	**60**		**121.150.408.600**	**44.726.779.101**
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		8.428.038	255.265.076
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.01**	**118.447.198.382**	**79.905.736.654**

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O** **Tổng Giám đốc**
Hoàng Thị Nhung	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") 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 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. 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 ngày 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và các lần thay đổi. Từ ngày 21/4/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 12/05/2016 thì vốn điều lệ của Công ty là **1.029.359.940.000 đồng** *(Một nghìn không trăm hai mươi chín tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng)*.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là CEO.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

3. Ngành nghề kinh doanh

- 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 cây và duy trì cảnh quan; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Xây dựng các công trình đường bộ, đường sắt;
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú); Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm các dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán, chứng khoán);
- 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);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu 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;
- 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 cấp phép); Đào tạo ngoại ngữ, tin học;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Đầu tư xây dựng sân Golf; Đầu tư xây dựng công trình điện nước; Đầu tư xây dựng khu du lịch và các khu vui chơi giải trí; Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, cơ sở hạ tầng;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Tư vấn, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng, công nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm 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)./.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị và tư vấn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục, …	100%	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, …	51%	51%	51%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, …	51%	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, …	100%	100%	100%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, …	60%	60%	60%
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC – CEO	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, nhà, khu công nghiệp, …	87,76%	87,76%	87,76%
7.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận	Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch, …	51%	51%	51%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

		Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam				
8.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, …	51,59%	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa, …	100%	100%	100%
10.	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, …	100%	100%	100%
11.	Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc (*)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh hoạt động các cơ sở thể thao.	60%	60%	60%
12.	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc (**)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc, thiết bị.	51%	51%	51%
13.	Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (***)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam		60%	60%	60%

(*) 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, 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.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/06/2017. 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 năm 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 là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông

không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. 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 thương mại. 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 phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó từ 1 đến 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

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.

3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty 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 Công ty 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.

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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

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.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

6. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and 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 Đảo Vàng ký ngày 06/7/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea. Tổng số tiền góp vốn là 126.745.200.000 đồng.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and 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 30/7/2016. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea. Số tiền góp vốn là 92.628.000.000 đồng.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and 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 14/7/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea. Số tiền góp vốn là 117.704.000.000 đồng.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp tực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

8.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	**Thời gian khấu hao <năm>**
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 47
Phương tiện vận tải	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05
Tài sản cố định khác	02 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

8.2. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm và Quyền sử dụng đất có thời hạn.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	47
Phần mềm máy vi tính	03 - 05
Nhãn hiệu, tên thương mại	05 - 10
Bản quyền, bằng sáng chế	05 - 10

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm Tòa tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của Tòa tháp CEO là trong vòng 47 năm.

Công ty không khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng Trường Cao đẳng Đại Việt, Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc, dự án nhà dịch vụ Quốc Oai và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước là các khoản chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; khoản trả trước bảo hiểm và khoản trả trước tiền thuê văn phòng.

Các khoản chi phí trả trước này thuộc tài sản lưu động phát sinh một lần với giá trị lớn, thời gian sử dụng dài. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành. Riêng khoản trả trước tiền thuê văn phòng được phân bổ theo thời gian thuê thực tế được thỏa thuận theo hợp đồng thuê.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của Công ty được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: doanh thu hoạt động cho thuê Tháp CEO, doanh thu từ nhận trước tiền phí sử dụng tiện ích dự án Sonasea Villas and Resort và doanh thu chưa thực hiện khác.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu bán hàng hóa

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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) Công ty 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) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và thu cổ tức.

Tiền lãi

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất 10% cho các mặt hàng và dịch vụ.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội, Công ty được hưởng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10%.

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

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	22.588.154.232	7.127.447.110
Tiền gửi ngân hàng	86.858.904.676	103.022.961.490
Tiền đang chuyển	139.474	-
Các khoản tương đương tiền	9.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	**118.447.198.382**	**121.150.408.600**

2. Phải thu của khách hàng

		30/06/2017 VND		01/01/2017 VND	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**967.312.215.821**	-	**718.843.927.327**	-
	Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phú Quốc	161.299.200.000	-	-	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	62.327.500.000	-	70.827.500.000	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Lăng Gia Phú Quốc	49.079.200.000	-	49.079.200.000	-
	Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	48.648.900.000	-	48.648.900.000	-
	Công ty TNHH MTV Quốc tế Đỗ Gia Phú Quốc	32.100.420.000	-	32.100.420.000	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến Phú Quốc	25.179.000.000	-	29.670.000.000	-
	Công ty TNHH MTV Phát triển bất động sản và Du lịch VGC Phú Quốc	9.860.056.744	-	7.713.961.680	-
	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	4.842.590.319	-	8.264.227.083	-
	Các đối tượng khác	573.975.348.758	-	472.539.718.564	
b)	***Dài hạn***	-	-	***1.347.362.135***	***1.347.362.135***
	Các đối tượng khác		-	1.347.362.135	1.347.362.135
	Cộng	**967.312.215.821**	-	**720.191.289.462**	**1.347.362.135**

c) **Phải thu khách hàng là các bên liên quan:** *chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

		30/06/2017 VND			01/01/2017 VND		
		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a)	**Chứng khoán kinh doanh**	**18.024.400.000**	-	**24.400.000**	**24.400.000**	**10.000.000**	**14.400.000**
	Công ty Cổ phần Đại Hồng Phúc Phú Quốc	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	-	-
	- Số lượng: 1.800.000 cổ phần						
	Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	24.400.000	-	24.400.000	24.400.000	10.000.000	14.400.000
	- Số lượng: 4.000 cổ phiếu						

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2017 VND		30/06/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	**500.000.000**	**500.000.000**	**500.000.000**	**500.000.000**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2017 VND			01/01/2017 VND		
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	***3.200.000.000***	-	***3.200.000.000***	***1.600.000.000***	-	***1.600.000.000***
Công ty Cổ phần Đại Hồng Phúc Phú Quốc (i)	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Cộng	**3.200.000.000**	**-**	**3.200.000.000**	**1.600.000.000**	**-**	**1.600.000.000**

(i) Đầu tư khác vào Công ty Cổ phần Đại Hồng Phúc Phú Quốc (trước đây là Công ty TNHH MTV Đại Hồng Phúc Phú Quốc) căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng vốn của Ông Nguyễn Văn Hóa chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đại Hồng Phúc Phú Quốc với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 1,6 tỷ đồng.

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc do chưa thu thập được Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 của các Công ty đầu tư để xem xét trích lập dự phòng.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	18.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô	40.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bảo Nguyên	27.500.000.000	-	-	-
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	13.194.689.338	-	11.756.116.568	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	23.345.417.658	-	42.719.767.085	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình	18.304.906.397	-	-	-
Các đối tượng khác	51.173.253.851	340.000.000	54.598.175.497	340.000.000
Cộng	**191.518.267.244**	**340.000.000**	**109.074.059.150**	**340.000.000**

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: *chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/6/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đỗ Văn Tiến	10.000.000.000	-	7.600.000.000	-
Thái Thị Tươi	9.700.000.000	-	9.700.000.000	-
Nguyễn Thị Trang	9.000.000.000	-	-	-
Đào Thị Bích Việt	9.000.000.000	-	-	-
Đoàn Thị Thu Hằng	7.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Phương Thị Ngoan	-	-	24.000.000.000	-
Nguyễn Viết Mạnh	-	-	30.000.000.000	-
Nguyễn Văn Thạo	-	-	24.000.000.000	-
Vũ Xuân Hải	-	-	26.000.000.000	-
Nguyễn Ngọc Anh	-	-	27.000.000.000	-
Vũ Thị Thủy	-	-	20.000.000.000	-
Đỗ Văn Duy	-	-	27.000.000.000	-
Nguyễn Văn Hóa	-	-	31.000.000.000	-

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Trần Văn Đoàn	-	-	16.000.000.000	-
Các cá nhân khác	8.000.000.000	-	19.500.000.000	-
Cộng	**52.700.000.000**		**271.800.000.000**	

6. Phải thu khác

		30/06/2017 VND		01/01/2017 VND	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**202.676.307.283**	**41.570.000**	**226.339.985.904**	**41.570.000**
	Tạm ứng	***38.343.854.444***	**-**	***6.655.678.535***	**-**
	Đặng Văn Hảo	8.000.000.000	-	25.000.000	-
	Nguyễn Minh Hải	7.300.000.000	-	-	-
	Đặng Văn Hùng	10.000.000.000	-	-	-
	Đoàn Tiến Trung	6.985.000.000	-		-
	Các đối tượng khác	6.058.854.444	-	6.630.678.535	-
	Cầm cố, ký cược, ký	***59.196.705.652***	-	***110.637.450.000***	-
	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân (1)	54.000.000.000	-	105.500.000.000	-
	Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (2)	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
	Các đối tượng khác	96.705.652	-	37.450.000	-
	Phải thu khác	***105.135.747.187***	***41.570.000***	***109.046.857.369***	***41.570.000***
	Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	79.410.923.938		41.555.603.758	
	Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (3)	*40.595.675.185*	-	*24.617.737.917*	-
	Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (4)	*38.815.248.753*	-	*16.937.865.841*	-
	Phải thu về Tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bảo - Bãi Trường - Phú Quốc (5)	16.178.224.158	-	63.729.933.000	-
	Các đối tượng khác	9.546.599.091	41.570.000	3.761.320.611	41.570.000
b)	**Dài hạn**	**108.310.895.935**	**1.347.362.135**	**26.961.989.100**	**-**
	Ký cược, ký quỹ	1.203.283.800		1.261.989.100	
	Phải thu khác	107.107.612.135	1.347.362.135	25.700.000.000	-
	Công ty TNHH MTV Thái Gia Phú Quốc (6)	*70.000.000.000*	-	-	

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Ban đền bù GPMB Quốc Oai (7)	*25.700.000.000*	-	*25.700.000.000*	-
Huỳnh Văn Thơm	*10.000.000.000*	-	-	-
Các đối tượng khác	*1.407.612.135*	*1.347.362.135*	-	-
Cộng	**310.987.203.218**	**1.388.932.135**	**253.301.975.004**	**41.570.000**

(1) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng được Công ty cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam nhằm đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi tiết:

- Hợp đồng tiền gửi số 426/2016/HĐTG.TX có kỳ hạn 03 tháng với số tiền 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng tiền gửi số 422/2016/HĐTG-BIDV.TX-CEO có kỳ hạn 12 tháng với số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2017/9079754/HĐBĐ ngày 26/6/2017 tài sản cầm cố là hợp đồng tiền gửi số 214/2017/HĐTG.TX ngày 06/6/2017 do BIDV thanh xuân phát hành với giá trị 50 tỷ đồng. Thời hạn cầm cố tài sản căn cứ theo thời hạn của hợp đồng tín dụng với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng cầm cố.

(2) Là khoản 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 10/11/2009. 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.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and 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 24/12/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea. Số tiền góp vốn là 63.877.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín đã thực góp 16,4 tỷ đồng.

Số dư phải thu lại ngày 30/06/2017 là chênh lệch tạm ứng doanh thu phân chia đã trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín và phần vốn đã thực góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(4) Khoản phải thu tiền tạm ứng doanh thu tương ứng với phần chênh lệch khách hàng ứng trước tiền theo tiến độ cho Công ty CP 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 and Resort số TM4/2016/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc ký ngày 30/7/2016. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea. Số tiền góp vốn là 92.628.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2017, Công ty Cổ phần Đức Trí Tin Phú Quốc đã thực góp 2 tỷ đồng.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and 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 14/7/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea. Số tiền góp vốn là 117.704.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2017, Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc chưa thực chuyển tiền góp vốn theo thỏa thuận.

Số dư phải thu lại ngày 30/06/2017 là chênh lệch tạm ứng doanh thu phân chia đã trả cho Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc và phần vốn đã thực góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(5) 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 CP 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 Bảo - Bão Trường - Phú Quốc".

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

(6) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0905/HĐHTĐT/TG-CEOXD ngày 9/5/2017, mục đích của khoản đầu tư trên là để xây dựng và kinh doanh khách sạn tại lô đất KS9 thuộc Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm 30/06/2017, Công ty TNHH MTV Thái Gia Phú Quốc đã thực góp 70 tỷ đồng.

(7) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường GPMB huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty.

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/06/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tiền	-	634.807.087	-	634.807.087
Cộng	**-**	**634.807.087**	**-**	**634.807.087**

8. Hàng tồn kho

	30/06/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	19.864.765.310	-	1.259.671.104	-
Công cụ, dụng cụ	12.367.363.212	-	118.670.206	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	871.394.653.091	-	598.274.036.498	-
Thành phẩm	497.556.759	-	497.556.759	-
Hàng hoá	5.846.018.692	-	9.766.636.608	-
Cộng	**909.970.357.064**	**-**	**609.916.571.175**	**-**

9. Chi phí trả trước

		30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a)	**Ngắn hạn**	**7.143.825.148**	**3.180.418.305**
	Chi phí thuê văn phòng	624.336.365	616.332.137
	Chi phí bảo hiểm	149.464.229	66.323.687
	Công cụ, dụng cụ chờ đã xuất dùng phân bổ	5.642.014.031	2.426.082.209
	Chi phí chờ phân bổ khác	728.010.523	71.680.272
b)	**Dài hạn**	**77.277.612.455**	**90.035.555.998**
	Trả trước tiền thuê văn phòng	39.150.475.150	37.292.360.140
	Công cụ, dụng cụ chờ đã xuất dùng phân bổ	35.851.529.989	48.503.448.011
	Chi phí chờ phân bổ khác	2.275.607.316	4.239.747.847
	Cộng	**84.421.437.603**	**93.215.974.303**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2017	**1.004.542.485.970**	**31.904.402.255**	**40.294.856.946**	**5.460.274.439**	**1.970.317.005**	**1.084.172.336.615**
Mua trong kỳ	1.412.850.986	2.777.702.509	1.433.424.416	911.971.818	355.454.545	**6.891.404.274**
Đầu tư XDCB hoàn thành	75.978.131.676	-	-	-	-	**75.978.131.676**
Tăng khác	98.527.929	-	-	-	-	**98.527.929**
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.395.238.095)	-	-	-	**(2.395.238.095)**
Giảm khác (*)	-	-	-	(98.527.929)	-	**(98.527.929)**
Số dư ngày 30/06/2017	**1.082.031.996.561**	**32.286.866.669**	**41.728.281.362**	**6.273.718.328**	**2.325.771.550**	**1.164.646.634.470**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2017	**23.539.570.223**	**10.510.873.916**	**8.869.101.170**	**2.419.883.152**	**1.843.283.519**	**47.182.711.980**
Khấu hao trong kỳ	11.920.002.613	2.049.965.173	2.821.112.023	302.840.730	176.899.818	**17.270.820.357**
Tăng khác	98.527.927	-	-	-	-	**98.527.927**
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.395.238.095)	-	-	-	**(2.395.238.095)**
Giảm khác (*)	-	-	-	(98.527.927)	-	**(98.527.927)**
Số dư ngày 30/06/2017	**35.558.100.763**	**10.165.600.994**	**11.690.213.193**	**2.624.195.955**	**2.020.183.337**	**62.058.294.242**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2017	**981.002.915.747**	**21.393.528.339**	**31.425.755.776**	**3.040.391.287**	**127.033.486**	**1.036.989.624.635**
Tại ngày 30/06/2017	**1.046.473.895.798**	**22.121.265.675**	**30.038.068.169**	**3.649.522.373**	**305.588.213**	**1.102.588.340.228**

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2017: 6.143.615.149 VND

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2017: 23.433.360.385 VND

(*) Tăng khác, giảm khác là điều chỉnh tiểu khoản hạch toán cho phù hợp với thực tế phát sinh.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2017	**62.518.508.720**	**436.700.472**	**267.227.596**	**8.551.700.193**	**71.774.136.981**
Mua trong kỳ	-	1.217.628.480	-	-	1.217.628.480
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2017	**62.518.508.720**	**1.654.328.952**	**267.227.596**	**8.551.700.193**	**72.991.765.461**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2017	**1.289.536.616**	**296.827.876**	**267.227.596**	**1.090.786.586**	**2.944.378.674**
Khấu hao trong kỳ	668.785.465	578.070.464	-	-	1.246.855.929
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2017	**1.958.322.081**	**874.898.340**	**267.227.596**	**1.090.786.586**	**4.191.234.603**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2017	**61.228.972.104**	**139.872.596**	**-**	**7.460.913.607**	**68.829.758.307**
Tại ngày 31/12/2017	**60.560.186.639**	**779.430.612**	**-**	**7.460.913.607**	**68.800.530.858**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2017 là 570.933.346 VND

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

12. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty Cổ phần đầu tư MBC - CEO	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2017	**90.029.000.000**	**3.919.980.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**127.838.439.012**	**235.515.577.241**
Tăng do mua Công ty con	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2017	**90.029.000.000**	**3.919.980.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**127.838.439.012**	**235.515.577.241**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2017	**45.044.142.858**	**1.959.990.000**	**5.473.414.413**	**44.622.197**	**2.130.640.651**	**54.652.810.119**
Phân bổ trong kỳ	5.623.107.144	195.999.000	1.368.353.604	-	6.391.921.950	**13.579.381.698**
Số dư ngày 30/06/2017	**50.667.250.002**	**2.155.989.000**	**6.841.768.017**	**44.622.197**	**8.522.562.601**	**68.232.191.817**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2017	**44.984.857.142**	**1.959.990.000**	**8.210.121.619**	**-**	**125.707.798.361**	**180.862.767.122**
Tại ngày 30/06/2017	**39.361.749.998**	**1.763.991.000**	**6.841.768.015**	**-**	**119.315.876.411**	**167.283.385.424**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt	-	-
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	5.827.661.725	-
Nhà dịch vụ Dự án Quốc Oai	990.000.000	-
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	851.983.636	813.131.818
Trường học, trạm y tế - Sunny	709.349.703	709.349.703
Khu tiện ích và hồ bơi khu 96 Villa	-	141.332.300.000
Các Dự án khác	721.786.082	48.730.902.670
Cộng	**9.100.781.146**	**191.585.684.191**

14. Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Bất động sản cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	**182.221.255.747**	**887.322.556**	-	**183.108.578.303**
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
Nhà cửa vật kiến trúc	178.813.687.747	887.322.556	-	179.701.010.303
Giá trị hao mòn luỹ kế	**27.411.421.749**	**3.669.922.690**	-	**31.081.344.439**
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa vật kiến trúc	27.411.421.749	3.669.922.690	-	31.081.344.439
Giá trị còn lại	**154.809.833.998**			**152.027.233.864**
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000
Nhà cửa vật kiến trúc	151.402.265.998			148.619.665.864

15. Phải trả người bán

	30/06/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	3.766.135.250	3.766.135.250	2.596.299.550	2.596.299.550
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi VN	1.321.108.763	1.321.108.763	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vạn Tâm	2.791.623.858	2.791.623.858	746.923.585	746.923.585
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	1.152.564.696	1.152.564.696	1.152.564.696	1.152.564.696
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	2.315.467.894	2.315.467.894	46.111.486.654	46.111.486.654
Các đối tượng khác	112.690.752.712	112.690.752.712	100.810.196.188	100.810.196.188
Cộng	**124.037.653.173**	**124.037.653.173**	**151.417.470.673**	**151.417.470.673**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**316.269.182.319**	**316.269.182.319**	**317.515.501.469**	**386.889.964.595**	**395.643.645.445**	**395.643.645.445**
Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế	***297.159.082.319***	***297.159.082.319***	***287.523.401.469***	***360.928.624.595***	***370.564.305.445***	***370.564.305.445***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	296.160.123.919	296.160.123.919	287.523.401.469	360.928.624.595	369.565.347.045	369.565.347.045
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Hàng Hải Phú Quốc	998.958.400	998.958.400	-	-	998.958.400	998.958.400
Vay cá nhân (2)	***19.110.100.000***	***19.110.100.000***	***29.992.100.000***	***25.961.340.000***	***25.079.340.000***	***25.079.340.000***
b) Vay dài hạn	**969.130.161.490**	**969.130.161.490**	**153.188.788.452**	**35.019.000.000**	**850.960.373.038**	**850.960.373.038**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	969.130.161.490	969.130.161.490	153.188.788.452	35.019.000.000	850.960.373.038	**850.960.373.038**
Cộng	**1.285.399.343.809**	**1.285.399.343.809**	**470.704.289.921**	**421.908.964.595**	**1.246.604.018.483**	**1.246.604.018.483**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

(I) Vay Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2015. Hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Khoản vay được sử dụng để cho vay mới 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 21/07/2014. Tài sản đảm bảo: Tòa tháp C.E.O (bao gồm Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các nguồn thu từ các hợp đồng giao dịch phát sinh của tòa tháp C.E.O TOWER) và các biện pháp đảm bảo bổ sung khác.

Hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015. Hạn mức vay tối đa 150.000.000.000 đồng nhưng không quá 67% tổng mức đầu tư của dự án. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay được sử dụng 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. Tài sản đảm bảo: Các biện pháp đảm bảo được ký kết giữa bên vay/bên đảm bảo với ngân hàng có phạm vi đảm bảo bao gồm hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015.

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016. Tổng hạn mức cho vay là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án khu du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Thời hạn vay 09 năm và thời hạn ân hạn khoản vay tối đa là 02 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014, giá trị tài sản thế chấp tạm tính theo hợp đồng này là 1.320.075.000.000 đồng. Từ ngày 8/3/2017 khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/3778372/HĐDA, giá trị tài sản thế chấp theo hợp đồng này là 1.103.040.000.000 đồng

Hợp đồng tín dụng số 01/2016/3778372/HĐDA ngày 19 tháng 8 năm 2016 với mục đích sử dụng để tài trợ chi phí hợp lý để đầu tư dự án 78 căn biệt thự và được bên cho vay chấp nhận. Tổng khoản nợ gốc không vượt quá 305.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 48 tháng và thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp bảo đảm là các công trình/cơ sở hạ tầng dự án 78 căn biệt thự (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật cho phép.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/7761587/HĐTD ngày 14/4/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 31/3/2018 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/8912028/HĐTD ngày 28/4/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 250 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 30/4/2018.

Hợp đồng thấu chi số 01/2017/9079754/HĐTC ngày 15/6/2017 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 100 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/6/2018. Mục đích thấu chi: Bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh theo mùa vụ. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cầm cố các hợp đồng tiền gửi số 214/2017/HĐTG.TX ngày 06/6/2017 do BIDV thanh xuân phát hành với giá trị 50 tỷ đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4350191/HĐTD ngày 21/4/2017 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 1.987.020.000 VND, mục đích để đầu tư mua sắm 01 máy xúc đào bánh lốp nhãn hiệu Doosan, model DX190WA nhập khẩu nguyên chiếc từ Hàn Quốc mới 100%, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2016/4350191/HĐTD ngày 10/11/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 2.896.783.120 VND, mục đích để mua 2 máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2016/4350191/HĐTD ngày 25/7/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 3.015.167.400 VND, mục đích để mua lu rung nhãn hiệu Hamm và Cabin, xe ôtô tải ben tự đổ, máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2016/4350191/HĐTD ngày 16/8/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 1.015.000.000 VND, mục đích để thanh toán tiền mua xe ôtô tải có cần cẩu nhãn hiệu Hino, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/4350191/HĐTD ngày 28/8/2015 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 5.018.959.750 VND, mục đích để thanh toán tiền mua sắm tài sản cố định. Thời hạn vay 48 tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2014/4350191/HĐTD ngày 06/10/2014 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 3.556.753.750 VND, mục đích để thanh toán tiền mua 01 máy xúc thủy lực. Thời hạn vay 36 tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

(2) Vay cá nhân

Vay cá nhân theo các hợp đồng vay từng lần, lãi suất cụ thể theo từng hợp đồng vay, thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng.

17. Người mua trả tiền trước

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ sản xuất Tăng Vinh	39.287.794.536	-
Nguyễn Ngọc Tiền	19.734.264.028	5.453.096.635
Thạch Thị Tâm	6.412.455.773	-
Phan Ngọc Minh	6.384.199.994	6.384.199.994
Lê Ngọc Diễm	6.343.056.752	6.343.056.752
Lê Minh Nhựt	6.130.812.017	4.088.515.649
Vũ Mạnh Toàn	6.117.542.351	-
Đào Thị Kinh	6.038.347.450	-
Các đối tượng khác	473.765.685.489	379.383.715.414
Cộng	**570.214.158.390**	**401.652.584.444**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	32.953.463.218	32.760.105.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.387.833.886	60.465.014.292
Thuế thu nhập cá nhân	1.854.776.468	3.642.287.544
Thuế tài nguyên	-	1.448.876.027
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	1.646.099.628	-
Cộng	**69.842.173.200**	**98.316.283.389**

19. Chi phí phải trả

		30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a)	**Ngắn hạn**	**26.911.951.208**	**27.641.370.862**
	Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
	Chi phí phải trả của khách sạn Novotel	5.719.964.734	4.477.647.597
	Chi phí lãi vay phải trả	1.447.330.969	5.365.304.462
	Chi phí phải trả khác	4.896.104.105	2.949.867.403
b)	**Dài hạn**	**75.723.565.512**	**75.723.565.512**
	Chi phí thuê đất dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
	Cộng	**102.635.516.720**	**103.364.936.374**

(*) Chi phí phải trả dài hạn thuê đất tạm tính các lô đã bán theo hợp đồng thuê đất thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25/12/2012 đến ngày 25/12/2062. Căn cứ quyết định về việc miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư số 1236/QĐ-CT ngày 22/9/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi 15 năm.

20. Doanh thu chưa thực hiện

		30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a)	**Ngắn hạn**	**14.422.427.532**	**14.213.552.946**
	Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O	14.286.482.077	14.186.280.219
	Các khoản doanh thu nhận trước khác	135.945.455	27.272.727
b)	**Dài hạn**	**124.307.872.903**	**112.907.399.131**
	Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O	106.061.200.150	112.907.399.131
	Các khoản doanh thu nhận trước khác	57.272.727	-
	Phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	18.189.400.026	-
	Cộng	**138.730.300.435**	**127.120.952.077**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

21. Các khoản phải trả, phải nộp khác

		30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a)	**Ngắn hạn**	**231.974.905.197**	**81.796.935.343**
	Kinh phí công đoàn	1.384.698.106	842.167.037
	Bảo hiểm xã hội	951.368.022	910.483.540
	Bảo hiểm y tế	665.862.935	-
	Bảo hiểm thất nghiệp	249.478.476	-
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.193.791.040	-
	Cổ tức, lợi nhuận phải trả	102.935.994.000	24.000.000.000
	Đặt cọc tiền mua đất	21.000.000.000	-
	Công ty Cổ phần Bình Minh Đảo Ngọc (1)	*20.000.000.000*	-
	Ngô Thị Yến- lô SM31,SM32	*1.000.000.000*	-
	Phải trả phải nộp khác	99.593.712.618	56.044.284.766
	Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng (2)	*47.923.261.237*	*40.849.727.601*
	Ông Trần Mạnh Chiến (3)	*37.200.000.000*	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú	*13.069.738.326*	*13.069.738.326*
	Các khoản phải trả khác	*1.400.713.055*	*2.124.818.839*
b)	**Dài hạn**	**6.543.212.218**	**6.436.223.033**
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.236.171.679	3.397.419.841
	Phí bảo trì dự án Chi Đông	1.315.788.903	1.315.788.903
	Phải trả dài hạn khác	1.991.251.636	1.723.014.289
	Cộng	**238.518.117.415**	**88.233.158.376**

(1) Hợp đồng đặt cọc số 0106/2017/CEOĐN-HĐĐC ngày 03/06/2017 giữa Công ty Cổ phần Bình Minh Đảo Ngọc về việc đặt cọc để đảm bảo về hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung là lô đất SR07 tại Dự Án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương, thuộc khu du lịch Nam Bãi Trường, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Trong thời gian đặt cọc không tính tiền lãi.

(2)Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 706/HĐHTĐT/CEO-GIS giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng ký ngày 06/7/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea. Tổng số tiền góp vốn là 126.745.200.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2017, Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng đã thực góp 39.732.580.068 đồng.

(3) Là khoản tiền nhận trước theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên chuyển nhượng) và Ông Trần Mạnh Chiến (Bên nhận chuyển nhượng) ký ngày 26/6/2017. Theo đó, Bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bên chuyển nhượng tại Công ty CP Đại Hồng Phúc Phú Quốc. Việc thanh toán được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, thời hạn thanh toán thành 03 đợt trong vòng 12 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng.

22. Dự phòng phải trả

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình	1.688.943.850	1.688.943.850
Cộng	**1.688.943.850**	**1.688.943.850**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

23. Vốn chủ sở hữu

23.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2016	**686.239.960.000**	**44.358.764.762**	**18.214**	**140.333.081.221**	**217.657.848.548**	**1.088.589.672.745**
Tăng vốn trong năm trước	343.119.980.000	-	-	(2.762.221.535)	39.798.902.751	**380.156.661.216**
Lãi trong năm trước	-	-	-	156.982.996.514	72.984.974.633	**229.967.971.147**
Tăng khác	-	-	-	(21.344.706.418)	-	**(21.344.706.418)**
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	21.344.706.418	-	(19.923.679.982)	-	**1.421.026.436**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(61.761.596.400)	(7.837.231.570)	**(69.598.827.970)**
Giảm khác	-	-	(18.214)	-	-	**(18.214)**
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(42.615.000.000)	**(42.615.000.000)**
Số dư ngày 31/12/2016	**1.029.359.940.000**	**65.703.471.180**	-	**191.523.873.400**	**279.989.494.362**	**1.566.576.778.942**
Tăng vốn trong năm					64.111.799.597	**64.111.799.597**
Lãi trong năm này	-	-	-	66.510.901.520	57.107.429.557	**123.618.331.078**
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	27.484.600.226	-	(27.484.600.226)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(14.767.032.965)	(5.036.782.611)	**(19.803.815.576)**
Trích quý khen thưởng ban điều h	-	-		(11.755.822.777)	-	**(11.755.822.777)**
Chia cổ tức	-	-	-	(102.935.994.000)	(43.791.000.001)	**(146.726.994.001)**
Tăng/Giảm khác	-	-	-	1.021.635.087	-	**1.021.635.087**
Số dư ngày 30/06/2017	**1.029.359.940.000**	**93.188.071.406**	-	**102.112.960.039**	**352.380.940.905**	**1.577.041.912.351**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Vốn góp của các cổ đông	1.029.359.940.000	1.029.359.940.000
Cộng	**1.029.359.940.000**	**1.029.359.940.000**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.029.359.940.000	686.239.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	343.119.980.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.029.359.940.000	1.029.359.940.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	**61.761.596.400**

23.4 Cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 Cổ phiếu	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	102.935.994	102.935.994
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	102.935.994	102.935.994
- Cổ phiếu phổ thông	*102.935.994*	*102.935.994*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	102.935.994	102.935.994
- Cổ phiếu phổ thông	*102.935.994*	*102.935.994*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

23.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2017
Quỹ đầu tư phát triển	65.703.471.180	27.484.600.227	-	93.188.071.407
Cộng	**65.703.471.180**	**27.484.600.227**	**-**	**93.188.071.407**

(*) Mục đích trích lập quỹ:

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại	27.998.737.319	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	188.951.287.317	125.518.846.666
Doanh thu kinh doanh bất động sản	540.178.980.254	479.432.758.242
Cộng	**757.129.004.890**	**604.951.604.908**

b) Doanh thu với các bên liên quan: *chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

2. Giá vốn bán hàng

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Giá vốn hoạt động thương mại	27.482.532.569	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	112.523.963.629	64.649.835.874
Giá vốn kinh doanh bất động sản	308.579.661.107	339.921.530.920
Cộng	**448.586.157.305**	**404.571.366.794**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.938.551.053	3.195.923.177
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	74.615.454	18.118.740
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	36.986.060	4.114.739
Cộng	**13.050.152.567**	**3.218.156.656**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	59.443.917.810	33.496.057.013
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	14.277.921	-
Dự phòng đầu tư tài chính	10.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	17.200.374	1.722.399
Cộng	**59.485.396.105**	**33.497.779.412**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Thu tiền trích đo, in sổ đỏ dự án Hà Nam	36.829.332
Thanh lý Tài sản cố định	460.000.000
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.397.847.092
Thu nhập từ tiền lãi đối với khoản tiền sử dụng đất chậm trả	831.903.141
Thu nhập khác	57.912.254
Cộng	**2.784.491.819**

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Khấu hao của tài sản không sử dụng	34.117.188
Phạt chậm nộp thuế	47.734.958
Phạt vi phạm hành chính	9.824.618
Chi ủng hộ	65.000.000
Các khoản chi phí khác	34.347.083
Cộng	**191.023.847**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	***69.167.596.549***
Chi phí nhân viên quản lý	26.832.781.792
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	646.585.881
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	673.364.537
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.521.431.576
Thuế, phí, lệ phí	149.700.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.453.846.720
Chi phí bằng tiền khác	18.889.885.406
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	***37.227.729.618***
Chi phí nhân viên bán hàng	3.460.751.066
Chi phí khuyến mại bằng sản phẩm	28.530.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20.485.885
Chi phí khấu hao TSCĐ	140.998.990
Thuế, phí, lệ phí	14.433.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.139.013.277
Chi phí bằng tiền khác	10.423.517.290

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	37.202.049.549	20.212.447.028
Cộng	**37.202.049.549**	**20.212.447.028**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.514.634.775)	1.197.753.028
Tổng cộng	**(2.514.634.775)**	**1.197.753.028**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	66.510.901.520	52.054.841.978
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	6.651.090.152	5.205.484.198
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	*6.651.090.152*	*5.205.484.198*
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	*3.990.654.091*	*3.123.290.519*
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	*2.660.436.061*	*2.082.193.679*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.859.811.368	46.849.357.780
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	102.935.994	84.448.884
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	581,52	554,77

(*) Giá trị quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2016 đã được điều chỉnh theo tỷ lệ thực trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 09 tháng 02 năm 2017. Theo đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ so sánh có thay đổi theo thực tế. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 được giả định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là 6% và 4%.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	66.510.901.520
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành (*)	6.651.090.152
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	102.935.994
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (**)	51.467.997
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	387,68

(*) Giá trị quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2016 đã được điều chỉnh theo tỷ lệ thực trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 09 tháng 02 năm 2017. Theo đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ so sánh có thay đổi theo thực tế. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 được giả định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là 6% và 4%

(**) Công ty phát hành thêm 51.467.997 cổ phần cho cổ đông hiện hữu trong khoảng thời gian từ ngày 26/05/2017 đến ngày 25/07/2017 theo Tờ trình Đại hội đồng cổ đông số 5002/2017/TTr-HĐQT ngày 27/2/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoán C.E.O về thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2017; Phương án phát hành ngày 27/02/2017 kèm theo tờ trình số 5002/2017/TTr-HĐQT ngày 27/02/2017; Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O; Nghị quyết số 02/2017/NQ-HĐQT ngày 16/03/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu; Nghị quyết số 03/2017/NQ-HĐQT ngày 16/03/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu; Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 17/GCN-UBCK ngày 26/05/2017 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước; Nghị quyết số 11/2017/NQ-HĐQT ngày 25/7/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về phân phối cổ phiếu lẻ phát sinh, cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua của đợt chào bán cổ phiếu ra tăng vốn điều lệ Công ty năm 2017; Thông báo ngày 29/5/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về thông báo phát hành cổ phiếu ra công chúng; Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 5707/2017/BC-TGĐ ngày 25/07/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	
Lãi vay nhập gốc	12.469.196.882
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	421.616.093.039
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	395.289.964.595

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

VIII. Những thông tin khác

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 25/07/2017 Công ty đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 5707/2017/BC-TGĐ ngày 25/07/2017 về việc Công ty phát hành thêm 51.467.997 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong khoảng thời gian từ 26/05/2017 đến ngày 25/07/2017.

Nghị quyết số 02/2017/NQ-HĐQT ngày 16/03/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, tiền thu từ đợt phát hành cổ phiếu này được Công ty sử dụng để đầu tư vào các dự án bao gồm: Dự án Sonasea Residences - Phú Quốc, Dự án Sunny Garden City và Dự án River Silk City phân kỳ II + III; đầu tư tăng vốn góp vào các Công ty con và bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017.

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

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	Người đại diện pháp luật có mối quan hệ với Công ty

b) Số dư các bên liên quan

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng	**76.838.163.000**	**91.926.900.000**
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	48.648.900.000	48.648.900.000
Trả trước cho người bán	**18.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	18.000.000.000	-

c) Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lương	1.426.659.878	1.626.357.336
Cộng	**1.426.659.878**	**1.626.357.336**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản vay	1.285.399.343.809	1.246.604.018.483
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	118.447.198.382	121.150.408.600
Nợ thuần	1.166.952.145.427	1.125.453.609.883
Vốn chủ sở hữu	1.577.041.912.351	1.566.576.778.942
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	74%	72%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty 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.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	118.447.198.382	121.150.408.600
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.278.299.419.039	973.493.264.466
Các khoản đầu tư tài chính	21.700.000.000	2.110.000.000
Cộng	**1.418.446.617.421**	**1.096.753.673.066**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.285.399.343.809	1.246.604.018.483
Phải trả người bán và phải trả khác	362.555.770.588	239.650.629.049
Chi phí phải trả	102.635.516.720	103.364.936.374
Cộng	**1.750.590.631.117**	**1.589.619.583.906**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty 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.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công tysẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công tykhông thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư 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 Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

30/06/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	356.012.558.370	6.543.212.218	**362.555.770.588**
Chi phí phải trả	26.911.951.208	75.723.565.512	**102.635.516.720**
Các khoản vay	316.269.182.319	969.130.161.490	**1.285.399.343.809**

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
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	75.723.565.512	**103.364.936.374**
Các khoản vay	395.643.645.445	850.960.373.038	**1.246.604.018.483**

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). 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 Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

30/06/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	118.447.198.382	-	**118.447.198.382**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.169.988.523.104	108.310.895.935	**1.278.299.419.039**
Các khoản đầu tư tài chính	18.500.000.000	3.200.000.000	**21.700.000.000**

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	121.150.408.600	-	**121.150.408.600**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	945.183.913.231	944.802.343.231	**1.889.986.256.462**
Các khoản đầu tư tài chính	510.000.000	1.600.000.000	**2.110.000.000**

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(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 giữa niên độ kèm theo)

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016 đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Nhung	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố