

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

Quý 3 năm 2016

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 Năm 2016

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	Đơn vị tính: VND SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1,042,321,325,486	626,811,812,974
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9,085,856,721	11,903,115,914
1. Tiền	111		9,085,856,721	11,903,115,914
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	100,010,000,000	10,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24,400,000	24,400,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14,400,000)	(14,400,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100,000,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		482,283,283,733	234,531,758,199
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.3	238,148,910,063	176,067,197,671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	38,138,007,045	29,488,278,470
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	168,600,000,000	4,350,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	37,591,366,625	24,821,282,058
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195,000,000)	(195,000,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	339,560,224,562	368,843,526,443
1. Hàng tồn kho	141		339,560,224,562	368,843,526,443
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		111,381,960,470	11,523,412,418
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156,503,943	95,585,099
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,225,456,527	11,427,827,319
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		102,000,000,000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		779,837,617,352	736,843,647,081
	210	V.6b	25,800,000,000	25,700,000,000
I. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 Năm 2016

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	25,800,000,000	25,700,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
II. Tài sản cố định	220	15,546,633,730	19,490,300,163
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8 15,461,698,964	19,337,468,758
- Nguyên giá	222	21,781,162,758	26,229,083,311
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(6,319,463,794)	(6,891,614,553)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	-	-
- Nguyên giá	225	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.9 84,934,766	152,831,405
- Nguyên giá	228	700,933,346	700,933,346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(615,998,580)	(548,101,941)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10 155,767,922,530	158,674,784,780
- Nguyên giá	231	182,221,255,747	182,253,563,929
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(26,453,333,217)	(23,578,779,149)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	124,591,645,913	79,060,021,156
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11 124,591,645,913	79,060,021,156
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	447,850,761,741	443,332,535,629
1. Đầu tư vào Công ty con	251	V.12 457,030,604,921	452,998,980,000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(9,179,843,180)	(9,666,444,371)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	10,280,653,438	10,586,005,353
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13 10,232,314,163	10,537,666,078
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	48,339,275	48,339,275
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270	1,822,158,942,838	1,363,655,460,055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 Năm 2016

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	Đơn vị tính: VND
				SỐ ĐẦU NĂM
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		617,855,133,402	532,915,067,132
I. Nợ ngắn hạn	310		231,229,858,868	120,989,745,237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	60,967,858,513	20,228,743,521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	10,171,786,081	18,397,738,415
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8,251,868,562	3,272,397,030
4. Phải trả người lao động	314		1,836,804,515	3,707,856,407
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	21,178,722,956	19,918,629,256
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	841,768,767	605,921,410
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	1,072,121,171	762,744,882
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	112,600,092,097	45,610,888,815
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		14,308,836,206	8,484,825,501
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		386,625,274,534	411,925,321,895
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	130,072,896,615	140,314,922,385
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	93,161,128,963	92,548,263,353
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	163,391,248,956	179,062,136,157
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1,204,303,809,436	830,740,392,923
I. Vốn chủ sở hữu	410		1,204,303,809,436	830,740,392,923
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	1,029,359,940,000	686,239,960,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,029,359,940,000	686,239,960,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 tháp CEO, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm tài chính 2016

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 Năm 2016

- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	39,278,293,957	30,268,893,071
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	135,665,575,479	114,231,539,852
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	34,451,141,861	24,137,530,996
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	101,214,433,618	90,094,008,856
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440	1,822,158,942,838	1,363,655,460,055

Người lập


Ng. T. T. Nhâm

Kế toán trưởng




Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC

Tạ Văn Tố

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 tháp CEO, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm tài chính 2016

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	76,140,886,675	38,745,403,998	229,667,319,165	184,475,153,375	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		76,140,886,675	38,745,403,998	229,667,319,165	184,475,153,375	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	36,154,357,320	17,207,228,641	-	-	
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		39,986,529,355	21,538,175,357	156,438,984,569	95,744,094,522	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	23,263,055,957	275,742,085	-	-	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4,576,742,399	732,604,646	69,326,641,893	18,188,089,502	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4,673,557,538	237,357,746	10,946,026,718	4,969,701,876	
8. Chi phí bán hàng	25		429,285,583	222,152,630	11,432,627,909	3,371,631,612	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6,236,676,825	4,256,164,921	1,096,358,679	620,542,547	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		52,006,880,505	16,602,995,245	18,544,949,130	12,038,016,186	
11. Thu nhập khác	31		6,145,806,199	172,228,429	111,967,641,962	89,290,887,746	
12. Chi phí khác	32		5,541,140,000	28,082,337	-	-	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		604,666,199	144,146,092	10,816,029,428	444,304,977	
					11,351,870,982	95,741,018	
					(535,841,554)	348,563,959	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 tháp CEO, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm tài chính 2016

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN DỘ

Quý 3 năm 2016

14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	52,611,546,704	16,747,141,337	111,431,800,408	89,639,451,705
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V1.5	6,954,570,674	3,672,690,694	10,217,366,790
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				16,321,477,818
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		45,656,976,030	13,074,450,643	101,214,433,618
					73,317,973,887

Người lập

Ng. T. T. Nhân

Kế toán trưởng

Phong

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Văn Toản

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)***Quý 3 năm 2016**

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
				Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
				Năm nay	Năm trước
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		111,431,800,408	73,317,973,887
2	Điều chỉnh cho các khoản				
	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		4,475,941,289	4,533,613,331
	Các khoản dự phòng	03		(422,986,127)	958,941,344
	(Lãi)/ lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		(18,118,740)	
	khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
	(Lãi) / lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21,695,491,023)	(3,371,631,612)
	Chi phí lãi vay	06		11,432,627,909	3,371,631,612
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		105,203,773,716	78,810,528,562
	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(119,850,242,442)	(38,492,270,615)
	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		29,283,301,881	(65,374,987,116)
	(Tăng)/ giảm các khoản phải trả	11		17,197,191,475	(113,121,358,545)
	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		244,433,071	(1,468,339,516)
	Tiền lãi vay đã trả	14		(10,689,657,208)	(7,230,237,352)
	Thuế TNDN đã nộp	15		(5,230,093,483)	(30,810,715,603)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16,158,707,010	(177,687,380,185)
	trước thay đổi vốn lưu động				
II	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHH khác	21		(176,716,567,806)	(16,169,845,883)
2	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSHH khác	22		11,762,575,913	290,253,348
3	Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(427,431,624,921)	(513,686,740,000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24		161,150,000,000	513,686,740,000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(2,000,000,000)	(126,850,000,000)
6	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		81,582,950,930	26,732,312,781
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(351,652,665,884)	(115,997,279,754)

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)***Quý 3 năm 2016****III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	343,119,980,000	343,119,980,000
2 Tiền thu từ đi vay	33	489,525,582,365	112,609,608,160
3 Tiền trả nợ gốc vay	34	(438,207,266,284)	(118,995,658,040)
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	(61,761,596,400)	(54,873,862,200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	332,676,699,681	281,860,067,920
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(2,817,259,193)	(11,824,592,018)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11,903,115,914	33,091,847,023
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	9,085,856,721	21,267,255,005

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Ng. T. T. Nhan.






TỔNG GIÁM ĐỐC
Tạ Văn Cổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

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

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

Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Nghành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn khảo sát xây dựng; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác: Chi tiết Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, máy may, da giày, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng các công trình đường bộ, đường sắt;
- 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu số B 09a - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- 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 cho 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, kiểm toán, kế toán, chứng khoán); và
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, tư vấn đầu tư.
(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật).

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; bán buôn đồ uống, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động cho thuê văn phòng, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

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

Kỷ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu số B 09a - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016.

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

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết 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 trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 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 ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu số B 09a - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Nợ phải thu**

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	<u>Năm</u>
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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu số B 09a - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 47 năm.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản trả trước dài hạn gồm khoản chi phí thuê văn phòng của công ty Lạc Việt và Tổng công ty xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC). Khoản thuê văn phòng này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng đối với công ty Lạc Việt là 44 năm và PVC là 6 năm.

Các khoản trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu số B 09a - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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.

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

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

Số thuế 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	8,799,172,487	732,677,051
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	286,684,234	11,170,438,863
Các khoản tương đương tiền		-
Tổng cộng	9,085,856,721	11,903,115,914

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>	100,024,400,000	24,400,000
<i>Ngân hàng BIDV - Thanh Xuân</i>	24,400,000	24,400,000
	100,000,000,000	
b Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(14,400,000)	(14,400,000)
Tổng cộng	100,010,000,000	10,000,000

3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn đầu tư Thành Nam	5,319,962,000	12,693,700,000
Công ty CP xây dựng C.E.O	858,799,769	345,662,768
Công ty CP phát triển dịch vụ C.E.O	84,620,112	86,137,017
Công ty CP du lịch C.E.O	74,157,690	
Công ty CP đầu tư và PT Phú Quốc	8,448,438,514	11,198,992,749
Công ty CP kỹ thuật Sigma	8,171,195,993	
Công ty TNHH MTC BĐS và du lịch VGC Phú quốc	21,592,888,743	
Các khoản phải thu khách hàng khác	193,598,847,242	151,742,705,137
Tổng cộng	238,148,910,063	176,067,197,671

4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	11,756,116,568	11,187,693,218
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	4,971,222,800	4,997,472,800
Trả trước cho các đối tượng khác	21,410,667,677	13,303,112,452
Tổng cộng	38,138,007,045	29,488,278,470

5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Bà Đào Thị Bích Việt	29,900,000,000	4,350,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	-	
Phải thu các đối tượng khác	138,700,000,000	
	168,600,000,000	4,350,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

6 Phải thu ngắn hạn dài hạn khác

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	27,207,872,500	18,000,000,000
Công ty CP phát triển Dịch vụ C.E.O	-	100,000,000
Công ty CP xây dựng C.E.O		
Ký cược, ký quỹ	5,135,100,000	5,135,100,000
Tạm ứng	669,750,985	192,605,200
Phải thu khác	4,578,643,140	1,393,576,858
Tổng cộng	37,591,366,625	24,821,282,058
b Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	100,000,000	
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	25,700,000,000	25,700,000,000
Cộng	25,800,000,000	25,700,000,000

7 Hàng tồn kho

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nguyên vật liệu	-	4,435,680
Công cụ dụng cụ	2,544,817	2,544,817
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	338,999,277,745	368,826,271,784
Hàng hóa	558,402,000	10,274,162
Tổng cộng	339,560,224,562	368,843,526,443

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 tháp CEO, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm tài chính 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN/HN

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

8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
- Số dư ngày 01/01/2016	11,851,773,535	-	10,599,454,545	2,227,438,226	1,550,417,005	26,229,083,311
- Mua trong năm	231,300,000	-	7,176,911,379	344,842,727	-	7,753,054,106
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	(686,261,932)	-	(11,514,712,727)	-	-	(11,514,712,727)
- Số dư ngày 30/09/2016	11,396,811,603	-	6,261,653,197	2,572,280,953	1,550,417,005	(686,261,932)
Giá trị hao mòn lũy kế						
- Số dư ngày 01/01/2016	2,095,747,651	-	1,564,005,859	1,681,444,038	1,550,417,005	6,891,614,553
- Khấu hao trong năm	388,841,764	-	1,029,060,237	115,588,581	-	1,533,490,582
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,533,756,391)	-	-	(1,533,756,391)
- Giảm khác (*)	(571,884,950)	-	-	-	-	(571,884,950)
- Số dư ngày 30/09/2016	1,912,704,465	-	1,059,309,705	1,797,032,619	1,550,417,005	6,319,463,794
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 01/01/2016	9,756,025,884	-	9,035,448,686	545,994,188	-	19,337,468,758
- Tại ngày 30/09/2016	9,484,107,138	-	5,202,343,492	775,248,334	-	15,461,698,964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

9 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
- Số dư ngày 01/01/2016	371,705,750	267,227,596	62,000,000	700,933,346
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-
- Số dư ngày 30/09/2016	371,705,750	267,227,596	62,000,000	700,933,346
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Số dư ngày 01/01/2016	259,518,251	226,583,690	62,000,000	548,101,941
- Khấu hao trong năm	27,812,502	40,084,137	-	67,896,639
- Giảm khác (*)	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Số dư ngày 30/09/2016	287,330,753	266,667,827	62,000,000	615,998,580
Giá trị còn lại				
- Tại ngày 01/01/2016	112,187,499	40,643,906	-	152,831,405
- Tại ngày 30/09/2016	84,374,997	559,769	-	84,934,766

10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2016	178,845,995,929	3,407,568,000	- 182,253,563,929
Giảm khác trong kỳ	32,308,182	-	32,308,182
Tại ngày 30/09/2016	178,813,687,747	3,407,568,000	- 182,221,255,747
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2016	23,578,779,149	-	23,578,779,149
Trích khấu hao trong kỳ	2,874,554,068	-	2,874,554,068
Giảm khác trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2016	26,453,333,217	-	26,453,333,217
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2016	155,267,216,780	3,407,568,000	- 158,674,784,780
Tại ngày 30/09/2016	152,360,354,530	3,407,568,000	- 155,767,922,530

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công trình trường Cao đẳng Đại Việt	108,524,616,317	66,879,854,289
Công trình dự án khu phần mềm CEO Láng - Hòa Lạc	1,893,697,703	692,939,703
Nhà Dịch vụ - KĐT Quốc Oai	13,526,774,355	11,302,424,899
Dự án Nha Trang	208,639,356	184,802,265
Trường tiểu học - DA Sunny	437,918,182	
Tổng cộng	124,591,645,913	79,060,021,156

12 Đầu tư vào công ty con

Công ty	30/09/2016		01/01/2016	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Số lượng cổ phần	Giá gốc
		VND		VND
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	83,919,980,000	-	83,919,980,000
Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	1,530,000	15,300,000,000	1,530,000	15,300,000,000
Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	2,295,000	22,950,000,000	2,295,000	22,950,000,000
Trường cao đẳng Đại Việt	4,290,000	42,900,000,000	4,290,000	42,900,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	1,800,000	270,029,000,000	1,800,000	270,029,000,000
Công ty CP BMC - CEO	430,000	17,900,000,000	430,000	17,900,000,000
Công ty CP du lịch C.E.O	1,020,000	4,031,624,921		
Cộng		457,030,604,921		452,998,980,000

13 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,051,348,331	643,357,436
Trả trước tiền thuê cho Công ty Lạc Việt	4,555,346,472	4,641,296,409
Trả trước tiền thuê VP cho PVC	2,254,280,170	2,763,552,856
Trả trước tiền thuê VP cho PVL	902,413,635	1,105,456,704
Chi phí trả trước dài hạn khác	1,468,925,555	1,384,002,673
Tổng cộng	10,232,314,163	10,537,666,078

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 3 năm 2016

14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán				
- Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	40,918,583,925	40,918,583,925	9,003,887,550	9,003,887,550
- Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	17,202,729	17,202,729	3,436,948	3,436,948
- Công ty cổ phần du lịch C.E.O	145,798,595	145,798,595		
- Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội	2,896,869,000	2,896,869,000	3,168,985,000	3,168,985,000
- Công ty CP xây dựng số 9	-	-	2,320,265,607	2,320,265,607
- Công ty TNHH Thương mại Thái Hòa	4,649,629,255	4,649,629,255		
- Công ty CP công nghệ Việt An	-	-		
- Đối tượng khác	12,339,775,009	12,339,775,009	5,732,168,416	5,732,168,416
Tổng cộng	60,967,858,513	60,967,858,513	20,228,743,521	20,228,743,521

15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản	-	4,733,159,091
Nguyễn Hồng Sơn	3,336,642,925	3,336,642,925
Nguyễn Thị Oanh	2,059,345,000	2,059,345,000
Các đối tượng khác	4,775,798,156	8,268,591,399
Tổng cộng	10,171,786,081	18,397,738,415

16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Thuế GTGT	-	-
- Thuế TNDN	8,135,616,807	3,148,343,500
- Thuế TNCN	116,251,755	124,053,530
Tổng cộng	8,251,868,562	3,272,397,030

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trích trước chi phí DA Chi Đồng	14,848,551,400	14,848,551,400
Trích trước chi phí lãi vay	2,902,456,184	1,695,100,225
Trích trước chi phí khác	3,427,715,372	3,374,977,631
Tổng cộng	21,178,722,956	19,918,629,256

18 Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bất động sản		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê thấp	841,768,767	605,921,410
Cộng	841,768,767	605,921,410
b Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bất động sản		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê thấp	130,072,896,615	140,314,922,385
Cộng	130,072,896,615	140,314,922,385

19 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	204,469,166	207,188,544
Bảo hiểm xã hội	188,989,060	
Bảo hiểm y tế	32,709,645	
Bảo hiểm thất nghiệp	14,537,620	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	434,352,042	419,352,042
Các khoản phải trả, phải nộp khác	197,063,638	136,204,296
Cộng	1,072,121,171	762,744,882
b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục)		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,528,624,836	3,546,743,576
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89,632,504,127	89,001,519,777
- Bảo trì DA Chi Đồng	1,315,788,903	1,315,788,903
- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86,700,000,000	86,700,000,000
- Các khoản phải trả khác	1,616,715,224	985,730,874
Cộng	93,161,128,963	92,548,263,353

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

20 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Công ty CP phát triển Dịch vụ C.E.O	1,600,000,000	1,600,000,000
Công ty CP xây dựng C.E.O		
Trường cao đẳng Đại Việt	31,000,000,000	
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế		
Vay cá nhân	5,046,000,000	
Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc	998,958,400	
Ngân hàng BIDV Thanh Xuân	73,955,133,697	44,010,888,815
Tổng cộng	112,600,092,097	45,610,888,815
b Dài hạn		
	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngân hàng đầu tư và PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	163,391,248,956	139,457,277,757
Trường cao đẳng Đại Việt	-	31,000,000,000
Công ty CP đầu tư PT nhà Hoàng Hải Phú Quốc	-	998,958,400
Vay cá nhân	-	7,605,900,000
Tổng cộng	163,391,248,956	179,062,136,157

21 Vốn chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 31/12/2015	686,239,960,000	30,268,893,071	114,231,539,852	830,740,392,923
Vốn tăng trong kỳ	343,119,980,000	-	-	343,119,980,000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	101,214,433,618	101,214,433,618
Phân phối lợi nhuận (*)	-	9,009,400,886	(18,018,801,591)	(9,009,400,705)
Lợi nhuận để lại			-	-
Giảm khác			-	-
Tăng khác			-	-
Trả cổ tức	-	-	(61,761,596,400)	(61,761,596,400)
Số dư ngày 30/06/2016	1,029,359,940,000	39,278,293,957	135,665,575,479	1,204,303,809,436

(*)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày 16 tháng 03 năm 2016.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

b. Cổ phiếu

	30/09/2016 Cổ phần	01/01/2016 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		68,623,996
- Cổ phiếu phổ thông	102,935,994	68,623,996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	102,935,994	68,623,996
- Cổ phiếu phổ thông	102,935,994	68,623,996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phần

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm trước VND	Quý này năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ.	44,315,979,762	10,825,662,788
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31,824,906,913	27,919,741,210
Cộng	76,140,886,675	38,745,403,998

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm trước VND	Quý này năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ	10,785,379,631	5,498,806,231
Giá vốn kinh doanh bất động sản	25,368,977,689	11,708,422,410
Cộng	36,154,357,320	17,207,228,641

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm trước VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,263,055,957	275,742,085
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18,000,000,000	-
Cộng	23,263,055,957	275,742,085

4 Chi phí tài chính

	Quý này năm trước VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền vay	4,673,557,538	732,604,646
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	229,243,755	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(326,058,894)	-
Cộng	4,576,742,399	732,604,646

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 năm 2016

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý này năm trước	Quý này năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành - Chi phí thuế TNDN hiện hành	6,954,570,674	3,672,690,694
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>6,954,570,674</u>	<u>3,672,690,694</u>

Người lập

Kế toán trưởng


Ng. T. T. Nham.



Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2016
Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Văn Toản