

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

Quý 4 năm 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2016

Tại ngày 31 tháng 12 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		783,021,639,862	626,811,812,974
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,339,907,888	11,903,115,914
1. Tiền	111		1,339,907,888	11,903,115,914
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	105,510,000,000	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		105,500,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		320,870,176,916	234,531,758,199
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.3	185,427,042,776	176,067,197,671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	63,480,085,331	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	-	4,350,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	72,303,048,809	24,821,282,058
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(340,000,000)	(195,000,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	350,216,555,265	368,843,526,443
1. Hàng tồn kho	141		350,216,555,265	368,843,526,443
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,084,999,793	11,523,412,418
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		128,567,534	95,585,099
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,956,432,259	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		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1,064,159,745,047	736,843,647,081
	210	V.6b	25,700,000,000	25,700,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

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 4 năm tài chính 2016

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 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	25,700,000,000	25,700,000,000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-	
II. Tài sản cố định	220	34,935,549,052	19,490,300,163	
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8	34,860,444,884	19,337,468,758
- Nguyên giá	222		41,750,240,279	26,229,083,311
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,889,795,395)	(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	75,104,168	152,831,405
- Nguyên giá	228		700,933,346	700,933,346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(625,829,178)	(548,101,941)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	289,612,741,934	158,674,784,780
- Nguyên giá	231		317,024,163,683	182,253,563,929
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27,411,421,749)	(23,578,779,149)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2,374,074,967	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	2,374,074,967	79,060,021,156
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		701,577,671,372	443,332,535,629
1. Đầu tư vào Công ty con	251	V.12	710,380,008,803	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		(8,802,337,431)	(9,666,444,371)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,959,707,722	10,586,005,353
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	9,911,368,447	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		1,847,181,384,909	1,363,655,460,055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2016

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		611,298,676,119	532,915,067,132
I. Nợ ngắn hạn	310		244,211,396,382	120,989,745,237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	30,238,710,797	20,228,743,521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	10,847,671,998	18,397,738,415
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	10,815,968,891	3,272,397,030
4. Phải trả người lao động	314		3,834,612,154	3,707,856,407
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	17,520,193,422	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	17,031,734,763	605,921,410
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	840,597,943	762,744,882
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	139,008,770,208	45,610,888,815
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		14,073,136,206	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		367,087,279,737	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	138,271,035,496	140,314,922,385
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	93,136,223,033	92,548,263,353
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	135,680,021,208	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		1,235,882,708,790	830,740,392,923
I. Vốn chủ sở hữu	410		1,235,882,708,790	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 4 năm tài chính 2016

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 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	167,244,474,833	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	132,793,332,972	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	1,847,181,384,909	1,363,655,460,055

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Tổng Giám đốc


 Hoàng Thị Nhung


 Hoàng Thị Nhung



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2016

Mẫu số B 02a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	106,834,852,906	43,794,813,071	336,502,172,071	228,269,966,446
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		106,834,852,906	43,794,813,071	336,502,172,071	228,269,966,446
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	47,728,890,421	24,694,780,008	204,167,874,990	120,438,874,530
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		59,105,962,485	19,100,033,063	132,334,297,081	107,831,091,916
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,893,939,347	18,029,935,214	72,220,581,240	36,218,024,716
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7,525,269,623	8,107,145,251	18,471,296,341	13,076,847,127
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4,371,266,431	5,364,586,905	15,803,894,340	5,701,750,066
8. Chi phí bán hàng	25		1,349,421,555	150,469,873	2,445,780,234	771,012,420
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13,244,598,363	7,951,163,263	31,789,547,493	19,989,179,449
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		39,880,612,291	20,921,189,890	151,848,254,253	110,212,077,636
11. Thu nhập khác	31		(9,675,104,066)	47,954,073	1,140,925,362	492,259,050
12. Chi phí khác	32		(9,119,856,659)	4,124,609,238	2,232,014,323	4,220,350,256
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(555,247,407)	(4,076,655,165)	(1,091,088,961)	(3,728,091,206)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39,325,364,884	16,844,534,725	150,757,165,292	106,483,986,430
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	7,746,465,530	116,839,031	17,963,832,320	16,438,316,849
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(48,339,275)	-	(48,339,275)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		31,578,899,354	16,776,034,969	132,793,332,972	90,094,008,856

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2017

Tổng Giám đốc

Hàng Thị Nhung

11/01/2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2016

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	150,757,165,292	106,483,986,430
2	Điều chỉnh cho các khoản			
	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	6,017,447,224	6,065,511,544
	Các khoản dự phòng	03	(719,106,940)	6,733,439,945
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	156,055,505,576	119,282,937,919
	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(62,901,836,691)	1,552,086,488
	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	18,626,971,178	(148,699,068,802)
	(Tăng)/ giảm các khoản phải trả	11	(958,435,561)	(59,263,844,305)
	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	2,691,217,294	(117,628,352)
	Thuế TNDN đã nộp	15	(10,730,093,483)	(32,820,373,918)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	48,748,536,971	53,502,543,010
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(61,356,784,018)	(149,228,637,800)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	20	90,175,081,266	(215,791,985,760)
II	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHH khác	21	(242,817,749,846)	(25,310,269,146)
2	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSHH khác	22	169,211,939,313	
3	Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(659,314,039,573)	(518,036,740,000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	483,927,757,079	513,686,740,000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(255,349,403,882)	(141,900,000,000)
6	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	72,229,039,573	28,394,926,028
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(432,112,457,336)	(143,165,343,118)
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	927,673,557,662	171,846,313,921
3	Tiền trả nợ gốc vay	34	(877,657,791,218)	(122,298,658,040)
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	(61,761,596,400)	(54,899,196,800)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	331,374,150,044	337,768,439,081
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(10,563,226,026)	(21,188,889,797)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11,903,115,914	33,091,847,023
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		158,688
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1,339,889,888	11,903,115,914

Hà Nội, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


 Hoàng Thị Nhung


 Đỗ Thị Thơm



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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành 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 Phát 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 KỲ 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.

Kỳ kế toán

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*

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 31 tháng 12 năm 2016.

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 31 tháng 12 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.

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

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

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được 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***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 11 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:

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

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

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*

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.

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 chỉ 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 thuận.

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 4 năm 2016

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	957,527,101	732,677,051
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	382,380,787	11,170,438,863
Các khoản tương đương tiền		-
Công ty Cổ phần C.E.O Quốc tế	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội(2)	-	-
Ngân hàng TMCP PGBank (3)	-	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	-
Tổng cộng	1,339,907,888	11,903,115,914

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	105,524,400,000	24,400,000
Chứng khoán kinh doanh	24,400,000	24,400,000
Ngân hàng BIDV - Thanh Xuân	105,500,000,000	
b Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(14,400,000)	(14,400,000)
Tổng cộng	105,510,000,000	10,000,000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn đầu tư Thành Nam	289,262,000	12,693,700,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	4,979,983,836	
Công ty CP xây dựng C.E.O	6,923,842	345,662,768
Công ty CP phát triển dịch vụ C.E.O	167,670,247	86,137,017
Công ty CP du lịch C.E.O	130,993,455	
Công ty CP phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	1,770,180,000	11,198,992,749
Công ty CP kỹ thuật Sigma	8,264,227,083	
Công ty TNHH MTC BĐS và du lịch VGC Phú quốc	7,713,961,680	
Các khoản phải thu khách hàng khác	162,103,840,633	151,742,705,137
Tổng cộng	185,427,042,776	176,067,197,671

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	11,756,116,568	11,187,693,218
Công ty CP xây dựng C.E.O	28,685,099,375	
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	5,069,658,430	4,997,472,800
Trả trước cho các đối tượng khác	17,969,210,958	13,303,112,452
Tổng cộng	63,480,085,331	29,488,278,470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 năm 2016

5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Bà Đào Thị Bích Việt		4,350,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	-	
Phải thu các đối tượng khác	-	
	-	4,350,000,000
6 Phải thu ngắn hạn dài hạn khác	31/12/2016	01/01/2016
a Ngắn hạn	VND	VND
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	64,971,617,500	18,000,000,000
Công ty CP phát triển Dịch vụ C.E.O	-	100,000,000
Công ty cổ phần Du Lịch C.E.O	19,560,359	
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà và Đô Thị Phú Quốc	10,196,667	
Công ty CP xây dựng C.E.O	1,351,156	
Ký cược, ký quỹ	5,135,100,000	5,135,100,000
Tạm ứng	669,750,985	192,605,200
Phải thu khác	1,495,472,142	1,393,576,858
Tổng cộng	72,303,048,809	24,821,282,058
b Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác		
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	25,700,000,000	25,700,000,000
Cộng	25,700,000,000	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	2,375,217	2,544,817
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	344,405,968,376	368,826,271,784
Hàng hóa	5,808,211,672	10,274,162
Tổng cộng	350,216,555,265	368,843,526,443

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: VNĐ	
						Tổng cộng	
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	-	13,648,511,379	344,842,727	-	14,224,654,106	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	13,526,774,355	-	-	-	-	13,526,774,355	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(11,544,009,561)	-	-	(11,544,009,561)	
- Giảm khác (*)	(686,261,932)	-	-	-	-	(686,261,932)	
- Số dư ngày 31/12/2016	24,923,585,958	-	12,703,956,363	2,572,280,953	1,550,417,005	41,750,240,279	
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	493,560,157	-	1,434,531,602	178,985,628	-	2,107,077,387	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,537,011,595)	-	-	(1,537,011,595)	
- Giảm khác (*)	(571,884,950)	-	-	-	-	(571,884,950)	
- Số dư ngày 31/12/2016	2,017,422,858	-	1,461,525,866	1,860,429,666	1,550,417,005	6,889,795,395	
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 01/01/2016	9,756,025,884	-	9,035,448,686	545,994,188	-	19,337,468,758	
- Số dư ngày 31/12/2016	22,906,163,100	-	11,242,430,497	711,851,287	-	34,860,444,884	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 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
- Số dư ngày 31/12/2016	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	37,083,331	40,643,906	-	77,727,237
- Số dư ngày 31/12/2016	296,601,582	267,227,596	62,000,000	625,829,178
Giá trị còn lại				
- Tại ngày 01/01/2016	112,187,499	40,643,906	-	152,831,405
- Số dư ngày 31/12/2016	75,104,168	-	-	75,104,168

10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Nhà và quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND Tổng
	VND	VND		VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2016	178,845,995,929	3,407,568,000	-	182,253,563,929
Tăng trong kỳ			134,802,907,936	134,802,907,936
Giảm khác trong kỳ	32,308,182			32,308,182
- Số dư ngày 31/12/2016	178,813,687,747	3,407,568,000	134,802,907,936	317,024,163,683
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	23,578,779,149			23,578,779,149
Trích khấu hao trong kỳ	3,832,642,600			3,832,642,600
Giảm khác trong kỳ	-			-
- Số dư ngày 31/12/2016	27,411,421,749	-	-	27,411,421,749
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	155,267,216,780	3,407,568,000	-	158,674,784,780
- Số dư ngày 31/12/2016	151,402,265,998	3,407,568,000	134,802,907,936	289,612,741,934

11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công trình trường Cao đẳng Đại Việt		66,879,854,289
Công trình dự án khu phần mềm CEO Láng - Hòa Lạc	1,303,349,703	692,939,703
Nhà Dịch vụ - KĐT Quốc Oai	375,213,636	11,302,424,899
Dự án Nha Trang	257,593,446	184,802,265
Trường tiểu học - DA Sunny	437,918,182	
Tổng cộng	2,374,074,967	79,060,021,156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 năm 2016

12 Đầu tư vào công ty con

Công ty	31/12/2016		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	10,200,000,000		
Công ty CP phát triển Nhà và đô thị Phú Quốc	10,317,180	225,181,028,803		
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ bảo vệ C.E.O	200,000	2,000,000,000		
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	2,000,000	20,000,000,000		
Cộng		710,380,008,803		452,998,980,000

13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,081,414,061	
Chi phí trả trước dài hạn khác	8,829,954,386	10,537,666,078
Tổng cộng	9,911,368,447	10,537,666,078

14 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016		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	-	-	9,003,887,550	9,003,887,550

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 năm 2016

- Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	-		3,436,948	3,436,948
- Công ty cổ phần du lịch C.E.O	590,564,694	590,564,694		
- Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội	2,123,615,600	2,123,615,600	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	-			
- Công ty CP công nghệ Việt An	-	-		
- Đối tượng khác	27,524,530,503	27,524,530,503	5,732,168,416	5,732,168,416
Tổng cộng	30,238,710,797	30,238,710,797	20,228,743,521	20,228,743,521
b Số nợ quá hạn chưa thanh	-	-	-	-
Các đối tượng khác	573,616,182	573,616,182	573,616,182	573,616,182
Tổng cộng	573,616,182	573,616,182	573,616,182	573,616,182

15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016	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	5,451,684,073	8,268,591,399
Tổng cộng	10,847,671,998	18,397,738,415

16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Thuế GTGT		-
- Thuế TNDN	10,382,082,337	3,148,343,500
- Thuế TNCN	433,886,554	124,053,530
Tổng cộng	10,815,968,891	3,272,397,030

17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trích trước chi phí DA Chi Đông	14,848,551,400	14,848,551,400
Trích trước chi phí lãi vay	289,432,233	1,695,100,225
Trích trước chi phí khác	2,382,209,789	3,374,977,631
Tổng cộng	17,520,193,422	19,918,629,256

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 năm 2016

18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Trường Cao Đẳng Đại Việ	2,818,181,818	
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	14,213,552,945	605,921,410
Cộng	17,031,734,763	605,921,410
b Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bất động sản	25,363,636,364	
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	112,907,399,132	140,314,922,385
Cộng	138,271,035,496	140,314,922,385

19 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	110,534,066	207,188,544
Bảo hiểm xã hội	197,629,640	
Bảo hiểm y tế	34,205,130	
Bảo hiểm thất nghiệp	15,202,280	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	288,791,040	419,352,042
Các khoản phải trả, phải nộp khác	194,235,787	136,204,296
Cộng	840,597,943	762,744,882
b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục)		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,397,419,841	3,546,743,576
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89,738,803,192	89,001,519,777
- Bảo trì DA Chi Đông	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	1,723,014,289	985,730,874
Cộng	93,136,223,033	92,548,263,353

20 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016	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		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế		
Vay cá nhân	11,018,000,000	

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 năm 2016

Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc	998,958,400	
Ngân hàng BIDV Thanh Xuân	125,391,811,808	44,010,888,815
Tổng cộng	139,008,770,208	45,610,888,815

b Dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngân hàng đầu tư và PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	135,680,021,208	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	135,680,021,208	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	-	-	134,891,235,070	134,891,235,070
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 31/12/2016	1,029,359,940,000	39,278,293,957	169,342,376,931	1,237,980,610,888

(*) 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.

b. Cổ phiếu

	31/12/2016 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 phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 năm 2016

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 nay VND	Quý này năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ.	78,750,947,806	19,365,788,480
Doanh thu kinh doanh bất động sản	28,083,905,100	24,429,024,591
Doanh thu hoạt động thương mại		
Cộng	106,834,852,906	43,794,813,071

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ	26,035,345,738	5,556,113,312
Giá vốn kinh doanh bất động sản	21,693,544,683	19,138,666,696
Giá vốn hoạt động thương mại	-	
Cộng	47,728,890,421	24,694,780,008

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,893,939,347	29,935,214
Cổ tức, lợi nhuận được chia		18,000,000,000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	
Cộng	2,893,939,347	18,029,935,214

4 Chi phí tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền vay	7,863,637,898	2,330,118,454
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	39,137,474	2,528,196
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(377,505,749)	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		5,774,498,601
Cộng	7,525,269,623	8,107,145,251

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,746,465,530	116,839,031
- Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,746,465,530	116,839,031

Người lập

Kế toán trưởng


Hoàng Thị Nhung


Hoàng Thị Nhung