

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**



---

Tháng 3 năm 2016

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch
Ông Tạ Văn Tố	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2015)
Ông Đỗ Hiệp Hòa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2015)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Tạ Văn Tố**

**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2016*



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

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

Số: 07.03/2016/BCKT-IFC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 03 năm 2016, từ trang 5 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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


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

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

### Ý kiến của Kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



  
Nguyễn Nam Cường  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1950-2013-072-1  
Thay mặt và đại diện cho  
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính  
Quốc tế (IFC)  
Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2016



Nguyễn Huy Hùng  
Kiểm toán viên  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2335-2013-072-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 01 - DN  
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>626.811.812.974</b>	<b>496.078.765.670</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>11.903.115.914</b>	<b>33.091.847.023</b>
1. Tiền	111	V.1	11.903.115.914	33.091.847.023
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.400.000)	(14.400.000)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>234.531.758.199</b>	<b>226.394.144.157</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	176.067.197.671	190.995.723.068
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.488.278.470	19.449.343.101
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	4.350.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	24.821.282.058	16.244.077.988
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(195.000.000)	(295.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>368.843.526.443</b>	<b>236.582.774.490</b>
1. Hàng tồn kho	141		368.843.526.443	236.582.774.490
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.523.412.418</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		95.585.099	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.427.827.319	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>736.843.647.081</b>	<b>581.365.026.793</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>25.700.000.000</b>	<b>25.700.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	25.700.000.000	25.700.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.490.300.163</b>	<b>15.411.194.472</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	19.337.468.758	15.308.637.247
- Nguyên giá	222		26.229.083.311	20.047.993.012
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.891.614.553)	(4.739.355.765)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	152.831.405	102.557.225
- Nguyên giá	228		700.933.346	570.933.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(548.101.941)	(468.376.121)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>158.674.784.780</b>	<b>162.758.485.077</b>
- Nguyên giá	231		182.253.563.929	182.543.817.277
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.578.779.149)	(19.785.332.200)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>79.060.021.156</b>	<b>58.713.748.845</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	79.060.021.156	58.713.748.845
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>443.332.535.629</b>	<b>308.265.975.574</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.11	452.998.980.000	293.198.980.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	17.900.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.666.444.371)	(2.833.004.426)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.586.005.353</b>	<b>10.515.622.825</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	10.537.666.078	10.515.622.825
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		48.339.275	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.363.655.460.055</b>	<b>1.077.443.792.463</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 01 - DN  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>532.915.067.132</b>	<b>611.306.230.921</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>120.989.745.237</b>	<b>254.129.885.627</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	20.228.743.521	76.041.470.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	18.397.738.415	11.039.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.272.397.030	28.807.192.501
4. Phải trả người lao động	314		3.707.856.407	1.301.461.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	19.918.629.256	21.998.220.037
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	605.921.410	24.142.541.715
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	762.744.882	143.933.883
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	45.610.888.815	99.128.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.484.825.501	2.556.025.974
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>411.925.321.895</b>	<b>357.176.345.294</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	140.314.922.385	174.010.683.851
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	92.548.263.353	105.859.745.299
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	179.062.136.157	75.997.369.091
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	1.308.547.053
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>830.740.392.923</b>	<b>466.137.561.542</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>830.740.392.923</b>	<b>466.137.561.542</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		686.239.960.000	343.119.980.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		686.239.960.000	343.119.980.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		30.268.893.071	29.043.990.689
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		114.231.539.852	93.973.590.853
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		24.137.530.996	19.289.275.564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90.094.008.856	74.684.315.289
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.363.655.460.055</b>	<b>1.077.443.792.463</b>



Nguyễn Thu Phương  
 Người lập biểu



Đỗ Thị Thơm  
 Kế toán trưởng



Ta Văn Tố  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2016



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 02 - DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	228.269.966.446	265.127.792.472
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		228.269.966.446	265.127.792.472
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	120.438.874.530	151.036.740.892
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		107.831.091.916	114.091.051.580
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	36.218.024.716	10.193.719.000
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13.076.847.127	11.945.638.274
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.701.750.066	10.567.568.859
8. Chi phí bán hàng	25		771.012.420	75.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		19.989.179.449	14.366.776.645
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		110.212.077.636	97.897.355.661
11. Thu nhập khác	31		492.259.050	286.884.621
12. Chi phí khác	32		4.220.350.256	4.039.032.822
13. Lợi nhuận khác	40		(3.728.091.206)	(3.752.148.201)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		106.483.986.430	94.145.207.460
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	16.438.316.849	19.460.892.171
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5	(48.339.275)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		90.094.098.856	74.684.315.289



Nguyễn Thu Phương  
 Người lập biểu



Đỗ Thị Thơm  
 Kế toán trưởng



Ta Văn Tố  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 03 - DN  
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	215.735.645.872	129.905.842.981
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(320.312.431.146)	(18.922.643.373)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(14.623.371.081)	(12.930.757.227)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(7.923.192.667)	(9.543.460.320)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(32.820.373.918)	(6.354.598.523)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	921.077.328	26.446.569.707
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(56.769.340.148)	(52.836.414.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(215.791.985.760)</b>	<b>55.764.538.485</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21	(25.310.269.146)	(6.037.636.906)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác	22	-	95.431.004
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(518.036.740.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	513.686.740.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(141.900.000.000)	(10.093.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.394.926.028	17.462.760
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(143.165.343.118)</b>	<b>(16.017.743.142)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	343.119.980.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	171.846.313.921	113.604.272.727
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(122.298.658.040)	(102.879.254.850)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(54.899.196.800)	(20.587.197.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>337.768.439.081</b>	<b>(9.862.179.973)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(21.188.889.797)</b>	<b>29.884.615.370</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>33.091.847.023</b>	<b>3.207.190.540</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	158.688	41.113
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>11.903.115.914</b>	<b>33.091.847.023</b>



Nguyễn Thu Phương  
Người lập biểu



Đỗ Thị Thơm  
Kế toán trưởng



Tạ Văn Tố  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - 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 số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần thứ 16 ngày 27 tháng 05 năm 2015. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 29 tháng 12 năm 2015, vốn điều lệ của Công ty là 686.239.960.000 đồng, tổng số cổ phần là 68.623.996 cổ phần và mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31, tháng 12 năm 2015 là 165 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 94 người).

**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);

## **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 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.

### **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

**Mẫu số B 09 - 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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: Nhật ký chung trên máy vi tính

**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 09 - 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 09 - 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

#### **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 các Công ty Lạc Việt, Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí 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, Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí là 5 năm và Tổng công ty xây lắp dầu khí Việt Nam 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.



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

**Mẫu số B 09 - 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (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 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 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.

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**1. Tiền**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	732.677.051	1.492.861.323
Tiền gửi ngân hàng	11.170.438.863	31.598.985.700
<b>Cộng</b>	<b>11.903.115.914</b>	<b>33.091.847.023</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Thành Nam	12.693.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	11.198.992.749	-
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	345.662.768	2.351.800
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	86.137.017	18.681.535
Các khoản phải thu khách hàng mua nhà khác	151.742.705.137	190.974.689.733
<b>Cộng</b>	<b>176.067.197.671</b>	<b>190.995.723.068</b>

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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bê tông đúc sẵn Thăng Long	11.187.693.218	12.860.158.228
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	4.997.472.800	-
Trả trước cho các đối tượng khác	13.303.112.452	6.589.184.873
<b>Cộng</b>	<b>29.488.278.470</b>	<b>19.449.343.101</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Bà Đào Thị Bích Việt	4.350.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>

Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 11/2015 ngày 25 tháng 12 năm 2015, Công ty cho bà Đào Thị Bích Việt vay với tổng số tiền là 4.350.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 10%/năm.

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**5. Phải thu ngắn hạn khác, dài hạn khác**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc (*)	18.000.000.000	10.177.060.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	100.000.000	80.000.000
Phải thu người lao động	-	-
Ký cược, ký quỹ	5.135.100.000	5.135.100.000
Tạm ứng	166.910.000	166.910.000
Phải thu khác	1.419.272.058	685.007.988
<b>Cộng</b>	<b>24.821.282.058</b>	<b>16.244.077.988</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (**)	25.700.000.000	25.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.700.000.000</b>	<b>25.700.000.000</b>

(\*) Khoản phải thu tiền cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc năm 2015.

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

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.435.680	-	8.699.437	-
Công cụ, dụng cụ	2.544.817	-	3.560.233	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	368.826.271.784	-	236.562.608.662	-
Hàng hoá	10.274.162	-	7.906.158	-
<b>Cộng</b>	<b>368.843.526.443</b>	<b>-</b>	<b>236.582.774.490</b>	<b>-</b>

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

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản	
				khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2015	11.123.285.353	5.537.752.727	1.836.537.927	1.550.417.005	20.047.993.012
Mua trong năm	728.488.182	5.061.701.818	390.900.299	-	6.181.090.299
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>11.851.773.535</b>	<b>10.599.454.545</b>	<b>2.227.438.226</b>	<b>1.550.417.005</b>	<b>26.229.083.311</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2015	1.669.437.842	384.566.161	1.249.965.697	1.435.386.065	4.739.355.765
Khấu hao trong năm	426.309.809	1.179.439.698	431.478.341	115.030.940	2.152.258.788
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>2.095.747.651</b>	<b>1.564.005.859</b>	<b>1.681.444.038</b>	<b>1.550.417.005</b>	<b>6.891.614.553</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2015	9.453.847.511	5.153.186.566	586.572.230	115.030.940	15.308.637.247
Tại ngày 31/12/2015	9.756.025.884	9.035.448.686	545.994.188	-	19.337.468.758

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 2.688.175.211 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 521.919.819 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã mang đi thế chấp các khoản vay của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 9.101.082.123 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 14.607.034.077 đồng).

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Chương trình, phần mềm VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2015	62.000.000	241.705.750	267.227.596	570.933.346
Mua trong năm	-	130.000.000	-	130.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>62.000.000</b>	<b>371.705.750</b>	<b>267.227.596</b>	<b>700.933.346</b>
<b>HAO MÓN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2015	53.532.197	241.705.750	173.138.174	468.376.121
Khấu hao trong năm	8.467.803	17.812.501	53.445.516	79.725.820
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>62.000.000</b>	<b>259.518.251</b>	<b>226.583.690</b>	<b>548.101.941</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2015	8.467.803	-	94.089.422	102.557.225
Tại ngày 31/12/2015	-	112.187.499	40.643.906	152.831.405

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 303.705.750 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 241.705.750 đồng).

**9. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2015	179.136.249.277	3.407.568.000	182.543.817.277
Giảm khác trong năm (*)	(290.253.348)	-	(290.253.348)
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>178.845.995.929</b>	<b>3.407.568.000</b>	<b>182.253.563.929</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2015	19.785.332.200	-	19.785.332.200
Trích khấu hao trong năm	3.828.691.998	-	3.828.691.998
Giảm khác trong năm (*)	(35.245.049)	-	(35.245.049)
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>23.578.779.149</b>	<b>-</b>	<b>23.578.779.149</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2015	159.350.917.077	3.407.568.000	162.758.485.077
Tại ngày 31/12/2015	155.267.216.780	3.407.568.000	158.674.784.780

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

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã mang đi thế chấp các khoản vay của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 155.267.216.780 đồng. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 159.319.326.171 đồng).

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công trình Trường Cao đẳng Đại Việt	66.874.051.152	58.015.006.005
Công trình Dự án khu phần mềm CEO Láng - Hòa Lạc	698.742.840	698.742.840
Công trình dự án Quốc Oai	11.302.424.899	-
Dự án khác	184.802.265	-
<b>Cộng</b>	<b><u><u>79.060.021.156</u></u></b>	<b><u><u>58.713.748.845</u></u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc  
Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 09 - DN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****11. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2015			01/01/2015				
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (*)	-	83.919.980.000	-	-	-	83.919.980.000	-	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O (*)	1.530.000	15.300.000.000	-	-	765.000	7.650.000.000	-	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O (*)	2.295.000	22.950.000.000	-	-	510.000	5.100.000.000	-	-
Trường Cao đẳng Đại Việt (*)	4.290.000	42.900.000.000	(9.581.244.583)	-	4.290.000	42.900.000.000	-	(2.833.004.426)
Công ty CP Đầu tư và phát triển Phú Quốc (*)	1.800.000	270.029.000.000	-	-	636.000	153.629.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư BMC - C.E.O (*)	430.000	17.900.000.000	-	(85.199.788)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>452.998.980.000</b>	<b>-</b>	<b>(9.666.444.371)</b>		<b>293.198.980.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.833.004.426)</b>

(\*) Theo quy định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cần được trình bày và được xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng và số lượng cổ phiếu mà Tập đoàn đang nắm giữ. Tuy nhiên do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa thể xác định được để trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính riêng theo quy định tại Thông tư số 200/TT-BTC.

Chi tiết đầu tư vào công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Hà Nội	100,00%	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục ....
2	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Hà Nội	51,00%	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản,...
3	Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	Hà Nội	51,00%	XK lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	Bắc Ninh	100,00%	Đào tạo các ngành kế toán DN sản xuất, DN thương mại,....
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	Kiên Giang	60,00%	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, KD bất động sản...
6	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - CEO	Hà Nội	87,76%	Kinh doanh Bất động sản, xây dựng nhà, khung công nghiệp.....



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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trả trước tiền thuê cho Công ty Lạc Việt	4.641.296.409	4.755.896.325
Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí (PVL)	2.763.552.856	3.442.583.104
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.105.456.704	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	643.357.436	933.574.408
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.384.002.673	1.383.568.988
<b>Cộng</b>	<b>10.537.666.078</b>	<b>10.515.622.825</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	9.003.887.550	9.003.887.550	14.389.463.050	14.389.463.050
Công ty Cổ phần tư vấn PCCC Hà Nội	3.168.985.000	3.168.985.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 Nguyễn Xuân Luyện	2.320.265.607	2.320.265.607	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	5.735.605.364	5.735.605.364	52.344.000.000	52.344.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.228.743.521</b>	<b>20.228.743.521</b>	<b>76.041.470.324</b>	<b>76.041.470.324</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội	4.733.159.091	-
Trả trước tiền mua bất động sản	13.664.579.324	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	11.039.500
<b>Cộng</b>	<b>18.397.738.415</b>	<b>11.039.500</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	8.292.656.864	15.718.987.345	24.011.644.209	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.530.400.569	16.438.316.849	32.820.373.918	3.148.343.500
Thuế thu nhập cá nhân	984.135.068	3.086.694.006	3.946.775.544	124.053.530
<b>Cộng</b>	<b>28.807.192.501</b>	<b>35.243.998.200</b>	<b>60.778.793.671</b>	<b>3.272.397.030</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.944.816.855
Trích trước chi phí lãi vay	1.695.100.225	3.820.277.371
Trích trước chi phí khác	3.374.977.631	3.233.125.811
<b>Cộng</b>	<b>19.918.629.256</b>	<b>21.998.220.037</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bất động sản	-	23.247.025.159
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	605.921.410	895.516.556
<b>Cộng</b>	<b>605.921.410</b>	<b>24.142.541.715</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bất động sản	-	15.245.543.400
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	140.314.922.385	158.765.140.451
<b>Cộng</b>	<b>140.314.922.385</b>	<b>174.010.683.851</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn và dài hạn khác**

	<u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	207.188.544	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	419.352.042	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	136.204.296	143.933.883
- Các khoản phải trả khác	136.204.296	143.933.883
<b>Cộng</b>	<u><u>762.744.882</u></u>	<u><u>143.933.883</u></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.546.743.576	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89.001.519.777	105.859.745.299
- Phí bảo trì dự án Chi Đông	1.315.788.903	-
- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (i)	86.700.000.000	86.700.000.000
- Các khoản phải trả khác	985.730.874	19.159.745.299
<b>Cộng</b>	<u><u>92.548.263.353</u></u>	<u><u>105.859.745.299</u></u>

- (i) Khoản tiền nhận của công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT ngày 01/01/2011 và phụ lục hợp đồng ngày 31 tháng 12 năm 2013, được ký giữa Công ty cổ phần đầu tư C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế về việc hợp tác đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội của dự án khu đô thị CEO Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế</b>	<b>9.479.680.092</b>	<b>9.479.680.092</b>	<b>9.479.680.092</b>	<b>44.400.000.000</b>	<b>44.400.000.000</b>	<b>44.400.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (i)	7.879.680.092	7.879.680.092	7.879.680.092	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	-	-	-	37.550.000.000	37.550.000.000	37.550.000.000
- Trường Cao đẳng Đại Việt	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	-	-	850.000.000	850.000.000	850.000.000
<b>Vay cá nhân</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.728.000.000</b>	<b>54.728.000.000</b>	<b>54.728.000.000</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 20)</b>	<b>36.131.208.723</b>	<b>36.131.208.723</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	36.131.208.723	36.131.208.723	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>45.610.888.815</b>	<b>45.610.888.815</b>	<b>9.479.680.092</b>	<b>99.128.000.000</b>	<b>99.128.000.000</b>	<b>99.128.000.000</b>

(i) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 17.879.680.092 đồng. Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Khoản vay nhằm mục đích nhận nợ dự án tháp CEO theo hợp đồng mua bán nợ số 01/HĐMBN/BIDVV.TX-MB.MD ký giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình và BIDV Thanh Xuân ngày 21 tháng 07 năm 2014, bao gồm các khoản vay đã sử dụng để thi công cho tòa tháp C.E.O. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2356339/2014/HĐBBĐ ngày 24 tháng 07 năm 2014, bao gồm: toàn bộ quyền sở hữu tài sản trên đất (giá trị Quyền sử dụng và khai thác) tại Lô đất ký hiệu HH2-1 trong Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 692008 và quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2007 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2007 cho Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O, tổng giá trị tài sản thế chấp là 170.000.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B 09 - DN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****20. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn****a. Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế</b>	<b>207.587.444.880</b>	<b>207.587.444.880</b>	<b>206.377.522.644</b>	<b>60.435.688.815</b>	<b>61.645.611.051</b>	<b>61.645.611.051</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (i)	175.588.486.480	175.588.486.480	175.377.522.644	60.435.688.815	60.646.652.651	60.646.652.651
- Công ty CP đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc	998.958.400	998.958.400	-	-	998.958.400	998.958.400
- Trường Cao đẳng Đại Việt (ii)	31.000.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000	-	-	-
<b>Vay cá nhân</b>	<b>7.605.900.000</b>	<b>7.605.900.000</b>	-	<b>6.745.858.040</b>	<b>14.351.758.040</b>	<b>14.351.758.040</b>
<b>Các khoản vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(36.131.208.723)</b>	<b>(36.131.208.723)</b>	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	(36.131.208.723)	(36.131.208.723)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>179.062.136.157</b>	<b>215.193.344.880</b>	<b>206.377.522.644</b>	<b>67.181.546.855</b>	<b>75.997.369.091</b>	<b>75.997.369.091</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

- (i) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2015. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Khoản vay được sử dụng để bổ sung vốn hoàn thiện 330 biệt thự của dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội và để nhận nợ dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/HĐMBN/BIDV.TX-MB.MĐ ký giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình và BIDV Thanh Xuân ngày 21 tháng 07 năm 2014. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2356339/2014/HĐBĐ ngày 24 tháng 07 năm 2014 như đã nêu tại thuyết minh số 20.

Hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26 tháng 06 năm 2015, hạn mức vay tối đa là 150.000.000.000 đồng nhưng không quá 67% tổng mức đầu tư của dự án. Thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên, thời gian ân hạn tối đa là 1 năm từ thời điểm bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Tập đoàn vay vốn để đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 thuộc Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/2356339/HĐBĐ ngày 26 tháng 6 năm 2015.

- (ii) Khoản vay của Trường Cao Đẳng Đại Việt theo Hợp đồng vay vốn số 01/2015/CEO-TCKT ngày 24 tháng 04 năm 2015 để đầu tư Công trình Trường Cao đẳng Đại Việt. Thời hạn vay là 24 tháng. Khoản vay nêu trên chịu lãi suất là 10%/năm.

**b. Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau**

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	36,131,208,723	-
Trong năm thứ hai	100,386,337,430	13,212,000,000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	78,675,798,727	62,785,369,091
<b>Cộng</b>	<b>215,193,344,880</b>	<b>75,997,369,091</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh V.19)	36,131,208,723	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>179,062,136,157</b>	<b>75,997,369,091</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**21. Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2014 như được trình bày lại	343.119.980.000	26.631.567.041	42.325.252.741	412.076.799.782
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	74.684.315.289	74.684.315.289
Phân phối lợi nhuận	-	2.412.423.648	(4.824.847.297)	(2.412.423.649)
Tặng khác	-	-	2.376.067.970	2.376.067.970
Trả cổ tức	-	-	(20.587.197.850)	(20.587.197.850)
Số dư tại ngày 31/12/2014	343.119.980.000	29.043.990.689	93.973.590.853	466.137.561.542
Vốn góp tăng trong năm (*)	343.119.980.000	-	-	343.119.980.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	90.094.008.856	90.094.008.856
Phân phối lợi nhuận (**)	-	7.468.431.529	(14.936.863.057)	(7.468.431.528)
Trả cổ tức (**)	-	-	(54.899.196.800)	(54.899.196.800)
Giảm khác	-	(6.243.529.147)	-	(6.243.529.147)
Số dư tại ngày 31/12/2015	686.239.960.000	30.268.893.071	114.231.539.852	830.740.392.923

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tăng vốn điều lệ từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng thông qua hình thức phát hành cho các cổ đông hiện hữu. Vốn điều lệ tăng trong năm đã được các cổ đông góp đủ bằng tiền gửi ngân hàng và đã được kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán xác định tại ngày 12 tháng 01 năm 2015 bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày 25 tháng 03 năm 2015 về việc phân phối lợi nhuận năm 2014 như sau: Trích lập quỹ dự phòng tài chính là 7.468.431.529 đồng; Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi tập thể là 4.481.058.917 đồng; Trích quỹ khen thưởng HĐQT và Ban Tổng giám đốc là 2.987.372.612 đồng và chi cổ tức năm 2014 là 54.899.196.800 đồng.

**b. Cổ phiếu**

	31/12/2015 Cổ phần	01/01/2015 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.623.996	34.311.988
- Cổ phiếu phổ thông	68.623.996	34.311.988
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.623.996	34.311.988
- Cổ phiếu phổ thông	68.623.996	34.311.988
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

**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**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.373.958.447	53.695.309.396
Doanh thu kinh doanh bất động sản	167.896.007.999	211.432.483.076
<b>Cộng</b>	<b>228.269.966.446</b>	<b>265.127.792.472</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.457.090.173	19.036.182.874
Giá vốn kinh doanh bất động sản	97.981.784.357	132.000.558.018
<b>Cộng</b>	<b>120.438.874.530</b>	<b>151.036.740.892</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.187.366.028	17.719.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	34.030.500.000	10.176.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	158.688	-
<b>Cộng</b>	<b>36.218.024.716</b>	<b>10.193.719.000</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền vay	5.701.750.066	10.567.508.959
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	497.775.096	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	43.882.020	17.067.348
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.833.439.945	1.361.061.967
<b>Cộng</b>	<b>13.076.847.127</b>	<b>11.945.638.274</b>



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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.438.316.849	19.460.892.171
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>16.438.316.849</b>	<b>19.460.892.171</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(48.339.275)	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.</b>	<b>(48.339.275)</b>	<b>-</b>

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

	Năm 2015 VND	Nguyên nhân chênh lệch (Closed) xem lại cả số đầu kỳ và cuối kỳ. Cái thì quá lớn, thì quá nhỏ?
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.813.955.685	
Chi phí nhân công	18.844.915.914	12.295.097.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.060.676.606	5.377.805.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.420.766.357	79.601.899.536
Chi phí khác bằng tiền	20.319.503.790	1.892.716.853
<b>Cộng</b>	<b>273.459.818.352</b>	<b>100.262.395.469</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**1. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19 và số V.20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản vay	103.015.116.651	175.125.369.091
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	34.918.531.024	33.091.847.023
Nợ thuần	68.096.585.627	142.033.522.068
Vốn chủ sở hữu	807.133.436.457	466.137.561.542
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>8,44%</b>	<b>30,47%</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.918.531.024	33.091.847.023
Phải thu khách hàng và phải thu khác	266.086.986.091	232.644.801.056
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
Các khoản ký quỹ	5.135.100.000	5.135.100.000
<b>Cộng</b>	<b>306.150.617.115</b>	<b>270.881.748.079</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay và nợ	103.015.116.651	175.125.369.091
Phải trả người bán và phải trả khác	111.080.932.215	182.045.149.506
Chi phí phải trả	21.237.398.452	21.998.220.037
<b>Cộng</b>	<b>235.333.447.318</b>	<b>379.168.738.634</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

**Các chính sách kế toán chủ yếu (Tiếp theo)**

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Các loại công cụ tài chính**

**Rủi ro thị trường**

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

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

Công ty không thực hiện các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ không chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối).

*Phải thu của khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và có nhân viên kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại nhiều ngân hàng. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 31/12/2015</b>				
Tiền	34.918.531.024	-	-	34.918.531.024
Phải thu khách hàng và phải thu khác	240.082.775.091	26.004.211.000	-	266.086.986.091
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000	-	-	10.000.000
Các khoản ký quỹ	5.135.100.000	-	-	5.135.100.000
<b>Cộng</b>	<b>280.146.406.115</b>	<b>26.004.211.000</b>	<b>-</b>	<b>306.150.617.115</b>
<b>31/12/2015</b>				
Các khoản vay	-	103.015.116.651	-	103.015.116.651
Phải trả người bán và phải trả khác	107.351.706.481	3.729.225.734	-	111.080.932.215
Chi phí phải trả	21.237.398.452	-	-	21.237.398.452
<b>Cộng</b>	<b>128.589.104.933</b>	<b>106.744.342.385</b>	<b>-</b>	<b>235.333.447.318</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>151.557.301.182</b>	<b>(80.740.131.385)</b>	<b>-</b>	<b>70.817.169.797</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 01/01/2015</b>				
Tiền	33.091.847.023	-	-	33.091.847.023
Phải thu khách hàng và phải thu khác	206.944.801.056	25.700.000.000	-	232.644.801.056
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000	-	-	10.000.000
Các khoản ký quỹ	5.135.100.000	-	-	5.135.100.000
<b>Cộng</b>	<b>245.181.748.079</b>	<b>25.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>270.881.748.079</b>
<b>Tại 01/01/2015</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	76.185.404.207	105.859.745.299	-	182.045.149.506
Chi phí phải trả	21.998.220.037	-	-	21.998.220.037
Các khoản vay	99.128.000.000	75.997.369.091	-	175.125.369.091
<b>Cộng</b>	<b>197.311.624.244</b>	<b>181.857.114.390</b>	<b>-</b>	<b>379.168.738.634</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>47.870.123.835</b>	<b>(156.157.114.390)</b>	<b>-</b>	<b>(108.286.990.555)</b>

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

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

*Danh sách bên liên quan:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - C.E.O	Công ty con

//C/C  
 //CH  
 //W  
 //S/

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	10.180.902.500	4.881.379.309
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	320.654.879	91.938.245
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	1.050.329.198	389.972.051
Trường Cao đẳng Đại Việt	52.800.000	206.434.800
<b>Cộng</b>	<b>11.604.686.577</b>	<b>5.569.724.405</b>
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	105.142.673.635	29.598.533.633
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	16.371.808	257.267.901
Trường Cao đẳng Đại Việt	60.967.566	63.286.994
<b>Cộng</b>	<b>105.220.013.009</b>	<b>29.919.088.528</b>
<b>Số tiền Vay nhận được trong năm</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	1.600.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	31.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>32.600.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Tiền vay đã trả</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	37.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	4.000.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	2.000.000.000	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	850.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>44.400.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Lãi vay phát sinh</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	185.733.333	1.678.844.448
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	41.177.778	286.811.112
Trường Cao đẳng Đại Việt	1.765.484.444	80.444.444
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	1.832.222	32.677.779
<b>Cộng</b>	<b>1.994.227.777</b>	<b>2.078.777.783</b>
<b>Cổ tức nhận được</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	32.628.000.000	10.176.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	382.500.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	1.020.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>34.030.500.000</b>	<b>10.176.000.000</b>
<b>Góp vốn vào Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	116.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	7.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	17.850.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>141.900.000.000</b>	<b>-</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

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

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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	11.231.930.049	-
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	345.662.768	2.351.800
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	86.137.017	18.681.535
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	14.608.000
<b>Cộng</b>	<b>11.663.729.834</b>	<b>35.641.335</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	18.000.000.000	10.176.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	100.000.000	80.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.100.000.000</b>	<b>10.256.000.000</b>
<b>Các khoản phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	9.003.887.549	14.389.463.050
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	3.436.948	-
<b>Cộng</b>	<b>9.007.324.497</b>	<b>14.389.463.050</b>
<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86.700.000.000	86.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>86.700.000.000</b>	<b>86.700.000.000</b>
<b>Các khoản vay</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O	1.600.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	-	37.550.000.000
Trường Cao đẳng Đại Việt	31.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	850.000.000
<b>Cộng</b>	<b>32.600.000.000</b>	<b>44.400.000.000</b>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là:

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lương	2.773.334.092	1.847.867.586
<b>Cộng</b>	<b>2.773.334.092</b>	<b>1.847.867.586</b>

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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**3. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính.

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh của các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán là số liệu tương ứng trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2015, đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm này, cụ thể như sau:

TÀI SẢN	Số liệu trình bày tại 31/12/2014 (Quyết định 15)		Thay đổi Số tiền	Số liệu trình bày tại 01/01/2015 (Thông tư 200)	
	Mã số	Số tiền		Mã số	Số tiền
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>516.476.755.670</b>		<b>100</b>	<b>496.078.765.670</b>
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	246.792.134.157	(20.397.990.000)	130	226.394.144.157
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	36.642.067.988	(20.397.990.000)	136	16.244.077.988
IV. Hàng tồn kho	140	236.582.774.490	-	140	236.582.774.490
1. Hàng tồn kho	141	236.582.774.490	-	141	236.582.774.490
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>560.800.126.793</b>	<b>20.564.900.000</b>	<b>200</b>	<b>581.365.026.793</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	-	25.700.000.000	210	25.700.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	25.700.000.000	-	216	25.700.000.000
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	58.713.748.845	-	240	58.713.748.845
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-	241	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	10.515.622.825	-	260	10.515.622.825
2. Tài sản dài hạn khác	261	5.135.100.000	(5.135.100.000)	261	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>1.077.787.403.463</b>	<b>(343.611.000)</b>	<b>270</b>	<b>1.077.443.792.463</b>



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

**Mẫu số B 09 - DN**

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

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

**4. Số liệu so sánh tiếp theo**


NGUỒN VỐN	Số liệu trình bày tại 31/12/2014 (Quyết định 15)		Thay đổi Số tiền	Số liệu trình bày tại 01/01/2015 (Thông tư 200)	
	Mã	Số tiền		Mã	Số tiền
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>611.306.230.921</b>			<b>611.306.230.921</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>333.687.625.962</b>	<b>(79.557.740.335)</b>	<b>310</b>	<b>254.129.885.627</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	312	76.041.470.324	-	311	76.041.470.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	11.039.500	-	312	11.039.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	28.807.192.501	-	313	28.807.192.501
4. Phải trả người lao động	315	1.301.461.693	-	314	1.301.461.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21.998.220.037	-	315	21.998.220.037
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	24.142.541.715	318	24.142.541.715
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	102.535.668.880	(102.391.734.997)	319	143.933.883
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	99.128.000.000	-	320	99.128.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	1.308.547.053	(1.308.547.053)	321	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	2.556.025.974	-	322	2.556.025.974
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>277.618.604.959</b>	<b>79.557.740.335</b>	<b>330</b>	<b>357.176.345.294</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	338	198.153.225.566	(24.142.541.715)	336	174.010.683.851
2. Phải trả dài hạn khác	333	3.468.010.302	102.391.734.997	337	105.859.745.299
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	75.997.369.091	-	338	75.997.369.091
4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	1.308.547.053	342	1.308.547.053
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>466.137.561.542</b>		<b>400</b>	<b>466.137.561.542</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>466.137.561.542</b>		<b>410</b>	<b>466.137.561.542</b>
1. Quỹ đầu tư phát triển	417	17.242.017.868	11.801.972.821	418	29.043.990.689
2. Quỹ dự phòng tài chính	418	11.801.972.821	(11.801.972.821)		-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	93.973.590.853	-	421	93.973.590.853
- LNST chưa phân phối lũy kế cuối kỳ trước		19.289.275.564	-	421a	19.289.275.564
- LNST chưa phân phối kỳ này		74.684.315.289	-	421b	74.684.315.289
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>1.077.787.403.463</b>	<b>(343.611.000)</b>	<b>440</b>	<b>1.077.443.792.463</b>



**Nguyễn Thu Phương**  
 Người lập biểu



**Đỗ Thị Thơm**  
 Kế toán trưởng

**Tạ Văn Tố**  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2016