# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

## CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Tháng 2 năm 2017

## MỤC LỤC


| | TRANG |
|---|---|
| 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 - 46 |

# 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 Lưu Đức Quang | Thành viên |
| Ông Tạ Văn Tố | Thành viên |
| Bà Vũ Thị Lan Anh | Thành viên |

**Ban Tổng Giám đốc**

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

## 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, 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. 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 sổ 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

**Tạ Văn Tố**
**Tổng Giám đốc**
*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ**
International Auditing and Financial Consulting Company Limited
Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
Address: 15th Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 34.02/2017/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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 02 năm 2017, từ trang 6 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 riêng.

## 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.



agn INTERNATIONAL
Thành viên hãng agn International / Member Firm of agn International
*Kiểm toán/Audit. Kế toán/Accounting. Tư vấn thuế/Tax Consulting. Tài chính/Finance*

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

M.S.D.N: 010... C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ
Q. THANH XUÂN - T.P HÀ NỘI

**Nguyễn Nam Cường**
**Phó Tổng Giám đốc**
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1950-2013-072-1
*Thay mặt và đại diện cho*
**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn**
**Tài chính Quốc tế (IFC)**
*Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2017*

**Nguyễn Thị Thanh Hoa**
**Kiểm toán viên**
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1402-2013-072-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
## Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu số B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **782.998.239.197** | **626.811.812.974** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **1.339.907.888** | **11.903.115.914** |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 1.339.907.888 | 11.903.115.914 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **10.000.000** | **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) |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **426.370.176.916** | **234.531.758.199** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 185.427.042.776 | 176.067.197.671 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 63.480.085.331 | 29.488.278.470 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | 4.350.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4a | 177.803.048.809 | 24.821.282.058 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (340.000.000) | (195.000.000) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.5** | **350.216.555.265** | **368.843.526.443** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 350.216.555.265 | 368.843.526.443 |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **5.061.599.128** | **11.523.412.418** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.10a | 105.166.869 | 95.585.099 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 4.956.432.259 | 11.427.827.319 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **1.064.263.119.222** | **736.843.647.081** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **25.700.000.000** | **25.700.000.000** |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 25.700.000.000 | 25.700.000.000 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **34.935.549.052** | **19.490.300.163** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6 | 34.860.444.884 | 19.337.468.758 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *41.750.240.279* | *26.229.083.311* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(6.889.795.395)* | *(6.891.614.553)* |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.7 | 75.104.168 | 152.831.405 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *700.933.346* | *700.933.346* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | 229 | | *(625.829.178)* | *(548.101.941)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **V.8** | **289.612.741.934** | **158.674.784.780** |
| - Nguyên giá | 231 | | 317.024.163.683 | 182.253.563.929 |
| - Giá trị hao mòn luỹ 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 xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.9 | 2.374.074.967 | 79.060.021.156 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **701.657.644.882** | **443.332.535.629** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.11 | 710.380.008.803 | 452.998.980.000 |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (8.722.363.921) | (9.666.444.371) |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **9.983.108.387** | **10.586.005.353** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10b | 9.934.769.112 | 10.537.666.078 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 48.339.275 | 48.339.275 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **1.847.261.358.419** | **1.363.655.460.055** |

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

Mẫu số B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **611.929.946.223** | **532.915.067.132** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **244.842.666.488** | **120.989.745.237** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 27.096.210.798 | 20.228.743.521 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14 | 10.847.671.998 | 18.397.738.415 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.13 | 11.447.238.995 | 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.15 | 17.520.193.422 | 19.918.629.256 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.16a | 17.031.734.765 | 605.921.410 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17a | 3.983.097.942 | 762.744.882 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18 | 139.008.770.208 | 45.610.888.815 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 14.073.136.206 | 8.484.825.501 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **367.087.279.735** | **411.925.321.895** |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.16b | 138.271.035.494 | 140.314.922.385 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17b | 93.136.223.033 | 92.548.263.353 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19 | 135.680.021.208 | 179.062.136.157 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **1.235.331.412.196** | **830.740.392.923** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **V.20** | **1.235.331.412.196** | **830.740.392.923** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.029.359.940.000 | 686.239.960.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.029.359.940.000 | 686.239.960.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 39.278.293.957 | 30.268.893.071 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 166.693.178.239 | 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 | | 132.242.036.378 | 90.094.008.856 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.847.261.358.419** | **1.363.655.460.055** |

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

*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017*

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

Mẫu số B 02 - DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2016 | Năm 2015 |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 336.502.172.071 | 228.269.966.446 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 336.502.172.071 | 228.269.966.446 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 204.167.874.990 | 120.438.874.530 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 132.334.297.081 | 107.831.091.916 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 72.220.581.240 | 36.218.024.716 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 18.391.322.831 | 13.076.847.127 |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *19.296.265.807* | *5.701.750.066* |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 4.543.682.332 | 771.012.420 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 29.691.645.395 | 19.989.179.449 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 151.928.227.763 | 110.212.077.636 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 1.140.925.362 | 492.259.050 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 2.232.014.323 | 4.220.350.256 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.091.088.961) | (3.728.091.206) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 150.837.138.802 | 106.483.986.430 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.5 | 18.595.102.424 | 16.438.316.849 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | (48.339.275) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 132.242.036.378 | 90.094.008.856 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.6 | - | - |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | - | - |

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

*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017*

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

Mẫu số B 03 - DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2016 | Năm 2015 |
|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **1. Lợi nhuận kế toán trước thuế** | **01** | **150.837.138.802** | **106.483.986.430** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản:** | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 6.014.192.020 | 6.025.431.557 |
| Các khoản dự phòng | 03 | (799.080.450) | 6.733.439.945 |
| (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | 39.137.474 | 497.616.408 |
| (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (72.522.071.506) | (36.217.866.028) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 19.296.265.807 | 5.701.750.066 |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | **102.865.582.147** | **89.224.358.378** |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | (208.899.641.655) | (7.340.999.324) |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho | 10 | 19.455.004.997 | (132.260.751.953) |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả | 11 | 23.052.806.909 | (124.649.663.379) |
| (Tăng)/Giảm chi phí trả trước | 12 | 311.001.670 | (117.628.352) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (17.559.433.800) | (7.826.927.212) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (10.730.093.483) | (32.820.373.918) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | **(91.504.773.215)** | **(215.791.985.760)** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHD khác | 21 | (100.973.876.382) | (25.310.269.146) |
| 2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | 11.413.797.970 | - |
| 3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | (327.585.000.000) | (518.036.740.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 331.935.000.000 | 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 | 90.126.847.870 | 28.394.926.028 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | **(250.432.634.424)** | **(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 | 853.320.866.385 | 171.846.313.921 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (803.305.099.941) | (122.298.658.040) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 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 năm** | **50** | **(10.563.257.595)** | **(21.188.889.797)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **11.903.115.914** | **33.091.847.023** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 49.569 | 158.688 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **1.339.907.888** | **11.903.115.914** |

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

*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017*

## 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 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.

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, vốn điều lệ của Công ty 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 thật; 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 giầy; 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 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

Chu kỳ hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Chu kỳ động kinh doanh bất động sản của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

### Cấu trúc Doanh nghiệp

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O có tất cả 12 công ty con. Cụ thể:

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

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

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

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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.

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

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

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.

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

**Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

*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.

**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.

***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.

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

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

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 của Chế độ Kế toán hiện hành.

### 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:

| | Năm |
|---|---|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 05 - 47 |
| Phương tiện vận tải | 06 - 09 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 02 - 05 |
| Tài sản cố định khác | 02 - 05 |

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

### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định của Công ty là chương trình phần mềm, 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:

| | Năm |
|---|---|
| Phần mềm máy tính | 03 - 04 |
| Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế | 05 |
| Tài sản cố định vô hình khác | 05 |

### 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 và Trường Cao đẳng Đại Việt, xã Nội Duệ, thị trấn Lim, Tiên Du, Bắc Ninh 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 của Tòa tháp CEO là 47 năm và Trường Cao đẳng Đại Việt là 35 năm.

### Các khoản trả trước dài hạn

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

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

### Các khoản dự phòng phải trả

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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 mà 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.

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

### 1. Tiền

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 957.527.101 | 732.677.051 |
| Tiền gửi ngân hàng | 382.380.787 | 11.170.438.863 |
| **Cộng** | **1.339.907.888** | **11.903.115.914** |

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

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma | 8.264.227.083 | - |
| Công ty TNHH MTV phát triển Bất động sản và du lịch VGC Phú Quốc | 7.713.961.680 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Thành Nam | 289.262.000 | 12.693.700.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 4.979.983.836 | 11.198.992.749 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 164.179.608.177 | 152.174.504.922 |
| **Cộng** | **185.427.042.776** | **176.067.197.671** |
| **b. Phải thu khách hàng các bên liên quan** (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2) | **9.725.548.033** | **11.663.729.834** |

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

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **a. Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 28.685.099.375 | - |
| Công ty Cổ phần Bê tông đúc sẵn Thăng Long | 11.756.116.568 | 11.187.693.218 |
| Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam | 5.069.658.430 | 4.997.472.800 |
| Trả trước cho các đối tượng khác | 17.969.210.958 | 13.303.112.452 |
| **Cộng** | **63.480.085.331** | **29.488.278.470** |
| **b. Trả trước cho người bán các bên liên quan** (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2) | **28.685.099.375** | **-** |

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

### 4. Phải thu khác

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc {i} | 64.971.617.500 | 18.000.000.000 |
| Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ | 110.635.100.000 | 5.135.100.000 |
| *- Ký quỹ đảm bảo vay ngân hàng {ii}* | *105.500.000.000* | - |
| *- Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC {iii}* | *5.100.000.000* | *5.100.000.000* |
| *- Ký quỹ khác* | *35.100.000* | *35.100.000* |
| Tạm ứng | 322.739.250 | 166.910.000 |
| Phải thu khác | 1.873.592.059 | 1.519.272.058 |
| **Cộng** | **177.803.048.809** | **24.821.282.058** |
| **b. Dài hạn** | | |
| Ban đền bù GPMB Quốc Oai {iv} | 25.700.000.000 | 25.700.000.000 |
| **Cộng** | **25.700.000.000** | **25.700.000.000** |
| **c. Phải thu khác các bên liên quan** (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2) | **65.002.725.682** | **18.100.000.000** |

{i} Khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh phân chia doanh thu số 01/HĐHTĐT/CEO ngày 30 tháng 07 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc hợp tác để bán các lô đất thuộc khu dịch vụ thương mại, khu khách sạn, khu dịch vụ hỗn hợp tại Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villa and Resort với tổng diện tích là 14.559 m2. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc để đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung các lô đất nhằm mục đích bán các lô đất cho khách hàng. Tổng giá trị vốn góp là 52.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O phải có trách nhiệm tìm kiếm, đàm phán với khách hàng và đảm bảo khách hàng ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc Hợp đồng mua bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc với đơn giá không thấp hơn đơn giá mà Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc đã niêm yết và được quy định tại Phụ lục hợp đồng. Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O được hưởng chênh lệch giữa đơn giá ký kết với khách hàng và đơn giá quy định tại Phụ lục hợp đồng.

Phải thu về doanh thu phân chia theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTĐT/CEO ngày 30 tháng 07 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, số tiền 12.971.617.500 đồng.

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

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

### 4. Phải thu khác (Tiếp theo)

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

(iv) 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).

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

### 5. Hàng tồn kho

| | 31/12/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | - | - | 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 | - |
| *- Dự án Quốc Oai (*)* | *307.385.205.129* | - | *325.587.098.225* | - |
| *- Dự án River Silk City - Hà Nam* | *22.484.466.293* | - | *31.763.085.431* | - |
| *- Dự án Phú Quốc* | *9.300.905.530* | - | *6.862.856.787* | - |
| *- Các dự án khác* | *5.235.391.424* | - | *4.613.231.341* | - |
| Hàng hoá | 5.808.211.672 | - | 10.274.162 | - |
| **Cộng** | **350.216.555.265** | - | **368.843.526.443** | - |

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

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

### 6. 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | |
| Tại 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 | 13.619.214.545 | 344.842.727 | - | 14.195.357.272 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 13.526.774.355 | - | - | - | 13.526.774.355 |
| Giảm do góp vốn | - | - | (686.261.932) | - | (686.261.932) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (11.514.712.727) | - | - | (11.514.712.727) |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **25.609.847.890** | **12.703.956.363** | **1.886.019.021** | **1.550.417.005** | **41.750.240.279** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | |
| Tại 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 | 408.948.461 | 1.434.531.602 | 260.342.120 | - | 2.103.822.183 |
| Giảm do góp vốn | - | - | (571.884.950) | - | (571.884.950) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (1.533.756.391) | - | - | (1.533.756.391) |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **2.504.696.112** | **1.464.781.070** | **1.369.901.208** | **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** |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **23.105.151.778** | **11.239.175.293** | **516.117.813** | **-** | **34.860.444.884** |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.270.575.134 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 2.688.175.211 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 2016 là 8.750.930.070 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 9.101.082.123 đồng).

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

### 7. Tài sản cố định vô hình

| | Bản quyền, bằng sáng chế | Chương trình, phần mềm | Nhãn hiệu, tên thương mại | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | |
| Tại ngày 01/01/2016 | 62.000.000 | 371.705.750 | 267.227.596 | 700.933.346 |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **62.000.000** | **371.705.750** | **267.227.596** | **700.933.346** |
| **HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | |
| Tại ngày 01/01/2016 | 62.000.000 | 259.518.251 | 226.583.690 | 548.101.941 |
| Khấu hao trong năm | - | 37.083.331 | 40.643.906 | 77.727.237 |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **62.000.000** | **296.601.582** | **267.227.596** | **625.829.178** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2016** | **-** | **112.187.499** | **40.643.906** | **152.831.405** |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **-** | **75.104.168** | **-** | **75.104.168** |

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

### 8. Bất động sản đầu tư

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất | 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 năm | 134.802.907.936 | - | 134.802.907.936 |
| Giảm khác trong năm (*) | (32.308.182) | - | (32.308.182) |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **313.616.595.683** | **3.407.568.000** | **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 năm | 3.832.642.600 | - | 3.832.642.600 |
| **Tại 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** |
| **Tại ngày 31/12/2016** | **286.205.173.934** | **3.407.568.000** | **289.612.741.934** |

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

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

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

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Công trình Trường cao đẳng Đại Việt | - | 66.874.051.152 |
| Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc | 709.349.703 | 698.742.840 |
| Shophouse N1- N3 Quốc Oai | 370.363.636 | - |
| Nhà dịch vụ Dự án Quốc Oai | - | 11.302.424.899 |
| Dự án Phan Thiết - Bình Thuận | 257.593.446 | 184.802.265 |
| Công trình Trường học Sunny | 437.918.182 | - |
| Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc | 594.000.000 | - |
| Hạ tầng dự án Quốc Oai | 4.850.000 | - |
| **Cộng** | **2.374.074.967** | **79.060.021.156** |

### 10. Chi phí trả trước

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 2.318.182 | 10.535.450 |
| Chi phí bảo hiểm | 66.323.687 | 37.999.406 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 36.525.000 | 47.050.243 |
| **Cộng** | **105.166.869** | **95.585.099** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Trả trước tiền thuê cho Công ty Lạc Việt | 4.526.696.493 | 4.641.296.409 |
| Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 2.084.522.608 | 2.763.552.856 |
| Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí | 834.732.612 | 1.105.456.704 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.087.139.203 | 643.357.436 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 1.401.678.196 | 1.384.002.673 |
| **Cộng** | **9.934.769.112** | **10.537.666.078** |

## 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

| | 31/12/2016 | | | | 01/01/2016 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | - | - | 83.919.980.000 | 83.919.980.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 1.530.000 | 15.300.000.000 | 15.300.000.000 | - | 1.530.000 | 15.300.000.000 | 15.300.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 2.295.000 | 22.950.000.000 | 22.950.000.000 | - | 2.295.000 | 22.950.000.000 | 22.950.000.000 | - |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | 4.290.000 | 42.900.000.000 | 34.300.515.385 | 8.599.484.615 | 4.290.000 | 42.900.000.000 | 33.318.755.417 | 9.581.244.583 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc | 1.800.000 | 270.029.000.000 | 270.029.000.000 | - | 1.800.000 | 270.029.000.000 | 270.029.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - C.E.O | 430.000 | 17.900.000.000 | 17.813.084.924 | 86.915.076 | 430.000 | 17.900.000.000 | 17.814.800.212 | 85.199.788 |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 1.020.000 | 10.200.000.000 | 10.178.509.180 | 21.490.820 | | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | 10.317.180 | 225.181.028.803 | 225.181.028.803 | - | | - | - | - |
| Công TNHH Một thành viên Dịch vụ bảo vệ C.E.O | - | 2.000.000.000 | 1.990.647.500 | 9.352.500 | | - | - | - |
| Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O | - | 20.000.000.000 | 19.994.879.090 | 5.120.910 | | - | - | - |
| **Cộng** | | **710.380.008.803** | **701.657.644.882** | **8.722.363.921** | | **452.998.980.000** | **443.332.535.629** | **9.666.444.371** |

Theo quy định của 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày, tuy nhiên do các công ty con của công ty chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên 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 2016 được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá tương ứng.

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

### 11. Đầu tư vào công ty con (Tiếp theo)

Chi tiết đầu tư vào công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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.... |
| 7 | Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | Hà Nội | 51,00% | Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch... |
| 8 | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | Kiên Giang | 75,92% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất... |
| 9 | Công TNHH Một thành viên Dịch vụ bảo vệ C.E.O | Kiên Giang | 100,00% | Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa... |
| 10 | Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O | Kiên Giang | 100,00% | Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày... |

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

### 12. 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 |
| **a) Phải trả người bán ngắn hạn** | | | | |
| Công ty CP Cáp điện và hệ thống LS-VINA | 6.074.291.433 | 6.074.291.433 | - | - |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7 | 2.596.299.550 | 2.596.299.550 | 1.653.190.550 | 1.653.190.550 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn PCCC Hà Nội | 2.123.615.600 | 2.123.615.600 | 3.168.985.000 | 3.168.985.000 |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 16.302.004.215 | 16.302.004.215 | 15.406.567.971 | 15.406.567.971 |
| **Cộng** | **27.096.210.798** | **27.096.210.798** | **20.228.743.521** | **20.228.743.521** |
| **b) Phải trả người bán các bên liên quan** (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2) | **590.564.694** | **590.564.694** | **9.007.324.497** | **9.007.324.497** |

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2016 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 1.072.909.926 | 1.072.909.926 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 11.013.352.441 | 18.595.102.424 | 10.730.093.483 | 3.148.343.500 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 433.886.554 | 3.220.167.209 | 2.910.334.185 | 124.053.530 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 143.908.600 | 143.908.600 | - |
| Các loại thuế khác | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| **Cộng** | **11.447.238.995** | **23.035.088.159** | **14.860.246.194** | **3.272.397.030** |

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

### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Sơn | 3.336.642.925 | 3.336.642.925 |
| Tạ Trọng Tấn | 2.805.834.109 | - |
| Nguyễn Thị Oanh | 2.059.345.000 | 2.059.345.000 |
| Các khoản người mua trả trước khác | 2.645.849.964 | 13.001.750.490 |
| | **10.847.671.998** | **18.397.738.415** |

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Trích trước chi phí thi công dự án 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 |
| **Cộng** | **17.520.193.422** | **19.918.629.256** |

### 16. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp C.E.O | 14.186.280.220 | 605.921.410 |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt | 2.818.181.818 | - |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | 27.272.727 | - |
| **Cộng** | **17.031.734.765** | **605.921.410** |
| **b. Dài hạn** | | |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp C.E.O | 112.907.399.130 | 140.314.922.385 |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt | 25.363.636.364 | - |
| **Cộng** | **138.271.035.494** | **140.314.922.385** |

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

### 17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>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 |
| Lãi vay phải trả Trường Cao đẳng Đại Việt | 3.142.499.999 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 194.235.787 | 136.204.296 |
| **Cộng** | **3.983.097.942** | **762.744.882** |
| **b. Dài hạn** | | |
| 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 |
| *- Phí bảo trì dự án 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** |
| **c) Phải trả khác các bên liên quan** (Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2) | **89.842.499.999** | **86.700.000.000** |

(*) Là 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 Tập đoàn 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. Tổng mức đầu tư dự kiến là 321.000.000.000 đồng. Theo đó, Lợi nhuận từ việc hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tham gia góp vốn đã quy định.

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

### 18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2016 | | Trong năm | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| ***Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế*** | ***79.378.770.208*** | ***79.378.770.208*** | ***805.287.331.657*** | ***735.388.241.541*** | ***9.479.680.092*** | ***9.479.680.092*** |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*) | 76.779.811.808 | 76.779.811.808 | 804.288.373.257 | 735.388.241.541 | 7.879.680.092 | 7.879.680.092 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 | - | - | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc | 998.958.400 | 998.958.400 | 998.958.400 | - | - | - |
| ***Vay cá nhân*** | ***11.018.000.000*** | ***11.018.000.000*** | ***11.018.000.000*** | - | - | - |
| **Cộng** | **90.396.770.208** | **90.396.770.208** | **816.305.331.657** | **735.388.241.541** | **9.479.680.092** | **9.479.680.092** |
| **Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 19)** | **48.612.000.000** | **48.612.000.000** | | | **36.131.208.723** | **36.131.208.723** |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 48.612.000.000 | 48.612.000.000 | | | 36.131.208.723 | 36.131.208.723 |
| **Tổng cộng** | **139.008.770.208** | **139.008.770.208** | | | **45.610.888.815** | **45.610.888.815** |

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

## 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 dài hạn

| | 31/12/2016 | | Trong năm | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| ***Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế*** | ***184.292.021.208*** | ***184.292.021.208*** | ***37.015.534.728*** | ***60.310.958.400*** | ***207.587.444.880*** | ***207.587.444.880*** |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*) | 184.292.021.208 | 184.292.021.208 | 37.015.534.728 | 28.312.000.000 | 175.588.486.480 | 175.588.486.480 |
| - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc | - | - | - | 998.958.400 | 998.958.400 | 998.958.400 |
| - Trường Cao đẳng Đại Việt | - | - | - | 31.000.000.000 | 31.000.000.000 | 31.000.000.000 |
| ***Vay cá nhân*** | - | - | - | ***7.605.900.000*** | ***7.605.900.000*** | ***7.605.900.000*** |
| **Cộng** | **184.292.021.208** | **184.292.021.208** | **37.015.534.728** | **67.916.858.400** | **215.193.344.880** | **215.193.344.880** |
| **Các khoản vay dài hạn đến hạn trả** | **(48.612.000.000)** | **(48.612.000.000)** | - | - | **(36.131.208.723)** | **(36.131.208.723)** |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | (48.612.000.000) | (48.612.000.000) | | | (36.131.208.723) | (36.131.208.723) |
| (Trình bày tại mục vay và nợ ngắn hạn - Thuyết minh số V.18) | | | | | | |
| **Tổng cộng** | **135.680.021.208** | **135.680.021.208** | | | **179.062.136.157** | **179.062.136.157** |

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

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21 tháng 07 năm 2015. Hạn mức tín dụng của khoản vay là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 21 tháng 07 năm 2014.

## 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 dài hạn (Tiếp theo)

Khoản vay được đảm bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2356339/2014/HĐBĐ ngày 24 tháng 07 năm 2014, bao gồm: toàn bộ quyền sở hữu tài sản trên đất (giá trị Quyền sử dụng và khai thác) tại Lô đất ký hiệu HH2-1 trong Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 692008 và quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2007 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2007 cho Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O), tổng giá trị tài sản thế chấp là 170.000.000.000 đồng.

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

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

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Trong vòng một năm | 48.612.000.000 | 36.131.208.723 |
| Trong năm thứ hai đến năm thứ năm | 135.680.021.208 | 179.062.136.157 |
| **Cộng** | **184.292.021.208** | **215.193.344.880** |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh V.18) | 48.612.000.000 | 36.131.208.723 |
| **Số phải trả sau 12 tháng** | **135.680.021.208** | **179.062.136.157** |

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

### 20. Vốn chủ sở hữu

### a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Số dư tại ngày 01/01/2015** | **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** |
| Vốn góp tăng trong năm (*) | 343.119.980.000 | - | - | 343.119.980.000 |
| Lợi nhuận tăng trong năm | - | - | 132.242.036.378 | 132.242.036.378 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | 9.009.400.886 | (9.009.400.886) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (5.405.640.351) | (5.405.640.351) |
| Trích quỹ khen thưởng Ban Giám đốc | - | - | (3.603.760.354) | (3.603.760.354) |
| Trả cổ tức (**) | - | - | (61.761.596.400) | (61.761.596.400) |
| **Số dư tại ngày 31/12/2016** | **1.029.359.940.000** | **39.278.293.957** | **166.693.178.239** | **1.235.331.412.196** |

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

### 20. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

### a. Biến động vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

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

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

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2016, Công ty chi trả cổ tức theo tỷ lệ 9 % cổ phiếu.

### b. Cổ phiếu

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

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

## 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 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **336.502.172.071** | **228.269.966.446** |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu bán hàng | 59.248.175.296 | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 67.116.862.345 | 60.373.958.447 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 145.107.680.430 | 167.896.007.999 |
| Doanh thu phân chia hợp tác kinh doanh | 65.029.454.000 | - |
| **Cộng** | **336.502.172.071** | **228.269.966.446** |

Doanh thu trong năm 2016 của Công ty tăng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Hoạt động bán hàng là hoạt động Công ty mới triển khai so với năm 2015, đây là doanh thu bán thiết bị, nội thất;

- Doanh thu năm 2016 phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTĐT/CEO ngày 30 tháng 07 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (xem chi tiết tại thuyết minh số V.4). Theo đó, khoản doanh thu được ghi nhận khi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có chính sách bàn giao sản phẩm biệt thự, nhà phố thương mại trước ngày 31 tháng 12 năm 2016 khi khách hàng chưa thanh toán hoặc thanh toán một phần giá trị của hợp đồng. Công ty ghi nhận dựa trên cơ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc bán được hàng trong năm 2016.

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 58.037.551.287 | - |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 22.550.491.320 | 22.457.090.173 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 123.579.832.383 | 97.981.784.357 |
| Giá vốn phân chia hợp tác kinh doanh | - | - |
| **Cộng** | **204.167.874.990** | **120.438.874.530** |

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 11.241.847.870 | 2.187.366.028 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 60.885.000.000 | 34.030.500.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | 158.688 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 93.733.370 | - |
| **Cộng** | **72.220.581.240** | **36.218.024.716** |

### 4. Chi phí tài chính

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền vay | 19.296.265.807 | 5.701.750.066 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 39.137.474 | 497.775.096 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 43.882.020 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (944.080.450) | 6.833.439.945 |
| **Cộng** | **18.391.322.831** | **13.076.847.127** |

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

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

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận trước thuế** | **150.837.138.802** | **106.483.986.430** |
| Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội thuế suất TNDN 10% | (5.007.273.751) | (341.603.280) |
| Hoạt động sản xuất kinh doanh không ưu đãi | 155.844.412.553 | 106.825.589.710 |
| **Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế** | | |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 3.027.893.143 | 2.046.411.634 |
| *Chi phí khấu hao không được trừ* | *621.560.991* | *702.579.089* |
| *Chi phí lãi vay vượt quá lãi suất cơ bản* | - | *70.069.524* |
| *Chi phí không được khấu trừ khác* | *2.406.332.152* | *1.273.763.021* |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (60.885.000.000) | (34.030.500.000) |
| *Doanh thu từ cổ tức* | *(60.885.000.000)* | *(34.030.500.000)* |
| **Tổng thu nhập chịu thuế** | **92.980.031.945** | **74.499.898.064** |
| Thu nhập chịu thuế suất 10% | (4.965.192.054) | (271.192.878) |
| Thu nhập chịu thuế suất không ưu đãi | 97.945.223.999 | 74.771.090.942 |
| Thu nhập chịu thuế suất không ưu đãi sau khi chuyển lỗ hoạt động ưu đãi | 92.980.031.945 | 74.499.898.064 |
| Thuế suất | 20% | 22% |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp** | **18.596.006.389** | **16.389.977.574** |
| Điều chỉnh giảm thuế TNDN sau Biên bản đối chiếu với cơ quan thuế | (903.965) | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | - | 48.339.275 |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **18.595.102.424** | **16.438.316.849** |

### 6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi cơ bản trên cổ phiếu", Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Công ty không trình bày chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng.

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

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.169.406.627 | 22.813.955.685 |
| Chi phí nhân công | 23.743.342.989 | 18.844.915.914 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 6.014.192.020 | 6.060.676.606 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 119.180.653.366 | 205.420.766.357 |
| Chi phí khác bằng tiền | 7.409.088.241 | 20.319.503.790 |
| **Cộng** | **157.516.683.243** | **273.459.818.352** |

## 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 18 và số 19 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:

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| Các khoản vay | 274.688.791.416 | 224.673.024.972 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.339.907.888 | 11.903.115.914 |
| Nợ thuần | 273.348.883.528 | 212.769.909.058 |
| Vốn chủ sở hữu | 1.235.331.412.196 | 830.740.392.923 |
| **Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu** | **22,13%** | **25,61%** |

**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.

| | Giá trị ghi sổ | |
|---|---|---|
| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
| **Tài sản tài chính** | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.339.907.888 | 11.903.115.914 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 277.632.252.335 | 225.441.469.729 |
| Đầu tư ngắn hạn | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Các khoản ký quỹ | 110.635.100.000 | 5.135.100.000 |
| **Cộng** | **389.617.260.223** | **242.489.685.643** |
| **Công nợ tài chính** | | |
| Các khoản vay và nợ | 274.688.791.416 | 224.673.024.972 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 124.215.531.773 | 113.539.751.756 |
| Chi phí phải trả | 17.520.193.422 | 19.918.629.256 |
| **Cộng** | **416.424.516.611** | **358.131.405.984** |

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

### 1. Công cụ tài chính (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 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("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.

## 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. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong 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 tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà 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 tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng<br>VND |
|---|---|---|---|
| **Tại 31/12/2016** | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.339.907.888 | - | 1.339.907.888 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 251.932.252.335 | 25.700.000.000 | 277.632.252.335 |
| Đầu tư ngắn hạn | 10.000.000 | - | 10.000.000 |
| Các khoản ký quỹ | 110.635.100.000 | - | 110.635.100.000 |
| **Cộng** | **363.917.260.223** | **25.700.000.000** | **389.617.260.223** |
| **Tại 31/12/2016** | | | |
| Các khoản vay và nợ | 139.008.770.208 | 135.680.021.208 | 274.688.791.416 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 31.079.308.740 | 93.136.223.033 | 124.215.531.773 |
| Chi phí phải trả | 17.520.193.422 | - | 17.520.193.422 |
| **Cộng** | **187.608.272.370** | **228.816.244.241** | **416.424.516.611** |
| **Chênh lệch thanh khoản thuần** | **176.308.987.853** | **(203.116.244.241)** | **(26.807.256.388)** |

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

### 1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

| | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng<br>VND |
|---|---|---|---|
| **Tại 01/01/2016** | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 11.903.115.914 | - | 11.903.115.914 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 199.741.469.729 | 25.700.000.000 | 225.441.469.729 |
| Đầu tư ngắn hạn | 10.000.000 | - | 10.000.000 |
| Các khoản ký quỹ | 5.135.100.000 | - | 5.135.100.000 |
| **Cộng** | **216.789.685.643** | **25.700.000.000** | **242.489.685.643** |
| **Tại 01/01/2016** | | | |
| Các khoản vay và nợ | 45.610.888.815 | 179.062.136.157 | 224.673.024.972 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 20.991.488.403 | 92.548.263.353 | 113.539.751.756 |
| Chi phí phải trả | 19.918.629.256 | - | 19.918.629.256 |
| **Cộng** | **86.521.006.474** | **271.610.399.510** | **358.131.405.984** |
| **Chênh lệch thanh khoản thuần** | **130.268.679.169** | **(245.910.399.510)** | **(115.641.720.341)** |

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. Thông tin các bên liên quan

***Danh sách bên liên quan:***

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | 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 Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - CEO | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | Công ty con |
| Công TNHH Một thành viên Dịch vụ bảo vệ C.E.O | Công ty con |
| Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc | Công ty con |
| Phạm Thị Mai Lan | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Đỗ Văn Tiến | Người có liên quan với Kế toán trưởng |

## 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 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| **Bán hàng** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 15.138.227.554 | 10.180.902.500 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 714.930.291 | 320.654.879 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | - | 1.050.329.198 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | - | 52.800.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 329.952.472 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 1.957.839.929 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | 1.609.254.545 | - |
| Phạm Thị Mai Lan | 665.073.704 | - |
| Đỗ Văn Tiến | 2.814.947.321 | - |
| **Cộng** | **23.230.225.816** | **11.604.686.577** |
| **Mua hàng** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 110.753.814.273 | 105.142.673.635 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 54.150.420 | 16.371.808 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | 3.323.053 | 60.967.566 |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 2.667.821.315 | - |
| **Cộng** | **113.479.109.061** | **105.220.013.009** |
| **Số tiền Vay nhận được trong năm** | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | - | 1.600.000.000 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | - | 31.000.000.000 |
| **Cộng** | **-** | **32.600.000.000** |
| **Tiền vay đã trả** | | |
| 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 | 31.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | - | 850.000.000 |
| **Cộng** | **31.000.000.000** | **44.400.000.000** |
| **Lãi vay phát sinh** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | - | 185.733.333 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 105.733.334 | 41.177.778 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | 2.884.722.222 | 1.765.484.444 |
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | - | 1.832.222 |
| **Cộng** | **2.990.455.556** | **1.994.227.777** |

## 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 (Tiếp theo):*

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| **Cổ tức nhận được** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 54.000.000.000 | 32.628.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O | 2.295.000.000 | 382.500.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 4.590.000.000 | 1.020.000.000 |
| **Cộng** | **60.885.000.000** | **34.030.500.000** |
| **Góp vốn vào Công ty con** | | |
| 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 |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 10.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | 225.181.028.803 | - |
| Công TNHH Một thành viên Dịch vụ bảo vệ C.E.O | 2.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O | 20.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **257.381.028.803** | **141.900.000.000** |
| **Bán tài sản cố định** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 4.439.816.336 | - |
| **Cộng** | **4.439.816.336** | **-** |
| **Tiền thu từ bán tài sản cố định** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 4.883.797.970 | - |
| **Cộng** | **4.883.797.970** | **-** |

## 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:***

| | 31/12/2016<br>VND | 01/01/2016<br>VND |
|---|---|---|
| **Các khoản phải thu khách hàng** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 4.979.983.836 | 11.231.930.049 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 6.923.842 | 345.662.768 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | - | 86.137.017 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | 1.770.180.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 130.993.455 | - |
| Đỗ Văn Tiến | 2.837.466.900 | - |
| **Cộng** | **9.725.548.033** | **11.663.729.834** |
| **Các khoản phải thu khác** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc | 64.971.617.500 | 18.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | - | 100.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 1.351.156 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | 10.196.667 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 19.560.359 | - |
| **Cộng** | **65.002.725.682** | **18.100.000.000** |
| **Các khoản phải trả người bán** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | - | 9.003.887.549 |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | - | 3.436.948 |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | 590.564.694 | - |
| **Cộng** | **590.564.694** | **9.007.324.497** |
| **Các khoản trả trước cho người bán** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O | 28.685.099.375 | - |
| **Cộng** | **28.685.099.375** | **-** |
| **Các khoản phải trả khác** | | |
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | 86.700.000.000 | 86.700.000.000 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | 3.142.499.999 | - |
| **Cộng** | **89.842.499.999** | **86.700.000.000** |
| **Các khoản vay** | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | - | 31.000.000.000 |
| **Cộng** | **1.600.000.000** | **32.600.000.000** |

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

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

*Thu nhập của Ban Giám đốc*

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 là:

| | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---|---|
| Lương và thù lao | 4.078.492.335 | 2.773.334.092 |
| **Cộng** | **4.078.492.335** | **2.773.334.092** |

### 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 2016 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng.

### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu tương ứng trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán.

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

*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2017*