

Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0101183550

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2017

Bao gồm:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán                 | Mẫu số B01a-DN/HN |
| 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | Mẫu số B02a-DN/HN |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | Mẫu số B03a-DN/HN |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính        | Mẫu số B09a-DN/HN |

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2018



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017               | 01/01/2017               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>3,485,257,581,486</b> | <b>2,074,641,514,944</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | V.1         | <b>444,097,062,786</b>   | <b>121,150,408,600</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 257,097,062,786          | 110,150,408,600          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 187,000,000,000          | 11,000,000,000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>359,900,000,000</b>   | <b>510,000,000</b>       |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 24,400,000               | 24,400,000               |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        |             | (24,400,000)             | (14,400,000)             |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 359,900,000,000          | 500,000,000              |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1,386,812,938,234</b> | <b>1,326,311,209,468</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.2a        | 833,497,445,858          | 718,843,927,327          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.3         | 175,320,001,477          | 109,074,059,150          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.4         | 163,100,000,000          | 271,800,000,000          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5a        | 226,434,967,687          | 226,339,985,904          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |             | (12,185,402,217)         | (381,570,000)            |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | 645,925,429              | 634,807,087              |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>1,256,574,393,696</b> | <b>609,916,571,175</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | V.6         | 1,256,574,393,696        | 609,916,571,175          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>37,873,186,770</b>    | <b>16,753,325,701</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.7a        | 5,982,558,364            | 3,180,418,305            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 31,849,685,269           | 13,569,438,212           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 40,943,137               | 3,469,184                |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>2,167,006,656,392</b> | <b>1,759,907,684,306</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>89,231,708,722</b>    | <b>26,961,989,100</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 211        | V.2b        | -                        | 1,347,362,135            |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.5b        | 90,579,070,857           | 26,961,989,100           |
| 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219        |             | (1,347,362,135)          | (1,347,362,135)          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>1,213,333,160,477</b> | <b>1,105,819,382,942</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | 1,172,794,958,519        | 1,036,989,624,635        |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 1,262,174,577,864        | 1,084,172,336,615        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (89,379,619,346)         | (47,182,711,980)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        |             | 10,575,727,611           | -                        |
| - Nguyên giá                                 | 225        |             | 10,604,545,454           | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 226        |             | (28,817,843)             | -                        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.9         | 29,962,474,348           | 68,829,758,307           |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 33,876,169,430           | 71,774,136,981           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (3,913,695,082)          | (2,944,378,674)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | V.10        | <b>141,068,362,971</b>   | <b>154,809,833,998</b>   |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 172,459,187,371          | 182,221,255,747          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (31,390,824,400)         | (27,411,421,749)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>415,481,063,859</b>   | <b>191,585,684,191</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | V.11        | 415,481,063,859          | 191,585,684,191          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>1,600,000,000</b>     | <b>1,600,000,000</b>     |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 1,600,000,000            | 1,600,000,000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>306,292,360,362</b>   | <b>279,130,794,075</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.7b        | 139,905,193,402          | 90,035,555,998           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |             | 12,683,163,232           | 8,232,470,955            |
| 3. Lợi thuế thương mại                       | 269        | V.12        | 153,704,003,727          | 180,862,767,122          |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

| TỔNG CỘNG TÀI SẢN                              | 270        |             | 5,652,264,237,878        | 3,834,549,199,250        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017               | 01/01/2017               |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>3,414,037,479,416</b> | <b>2,267,972,420,308</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>2,326,823,398,303</b> | <b>1,220,200,386,810</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.13        | 188,898,006,347          | 151,417,470,673          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.14        | 978,715,900,183          | 401,652,584,444          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.15        | 274,648,835,855          | 98,316,283,389           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 11,401,972,406           | 10,567,912,085           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.16a       | 132,937,771,371          | 27,641,370,862           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | V.17a       | 14,253,202,936           | 14,213,552,946           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.18a       | 98,244,097,550           | 81,796,935,343           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.19a       | 563,703,626,158          | 395,643,645,445          |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        |             | 2,263,107,367            | 1,688,943,850            |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        |             | 61,756,878,130           | 37,261,687,773           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>1,087,214,081,113</b> | <b>1,047,772,033,498</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        | V.16b       | 75,723,565,512           | 75,723,565,512           |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | V.17b       | 123,271,994,644          | 112,907,399,131          |
| 3. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.18b       | 18,197,193,002           | 6,436,223,033            |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.19b       | 867,641,359,389          | 850,960,373,038          |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             | 341        |             | 2,379,968,566            | 1,744,472,784            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | V.20        | <b>2,238,226,758,462</b> | <b>1,566,576,778,942</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> |             | <b>2,238,226,758,462</b> | <b>1,566,576,778,942</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 1,544,039,910,000        | 1,029,359,940,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 1,544,039,910,000        | 1,029,359,940,000        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 93,807,079,600           | 65,703,471,180           |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 209,770,373,384          | 191,523,873,400          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 32,176,578,093           | 34,540,876,886           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 177,593,795,291          | 156,982,996,514          |
| 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 390,609,395,478          | 279,989,494,362          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>5,652,264,237,878</b> | <b>3,834,549,199,250</b> |

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01a - DN/HN

Quý 4 năm 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý 4           |                 | Đơn vị tính: VND                   |                   |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
|  |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | Năm trước         |
|  |       |             |                 |                 | Năm nay                            | Năm trước         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 595,609,685,833 | 692,085,772,007 | 1,832,798,695,679                  | 1,607,465,171,797 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | 0               |                 | 0                                  | 197,030,902,149   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 595,609,685,833 | 495,054,869,858 | 1,832,798,695,679                  | 1,410,434,269,648 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 332,941,595,648 | 334,505,442,258 | 1,108,712,650,495                  | 911,085,419,917   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 262,668,090,185 | 160,549,427,600 | 724,086,045,184                    | 499,348,849,731   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 12,074,048,299  | 4,696,927,829   | 32,200,345,395                     | 12,324,745,559    |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 32,263,975,163  | 17,706,909,888  | 124,371,032,813                    | 73,844,014,411    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                            | 23    |             | 33,596,778,465  | 40,196,971,725  | 124,355,934,085                    | 73,693,028,738    |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | 0               | 0               | 0                                  | 0                 |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    |             | (8,897,087,619) | 16,018,730,681  | 36,896,437,667                     | 34,242,182,310    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    |             | 81,882,032,201  | 27,439,895,832  | 197,033,008,898                    | 101,843,525,031   |
| 11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             | 30    |             | 169,493,218,739 | 104,080,819,028 | 397,985,911,201                    | 301,743,873,538   |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    |             | 5,900,237,320   | -5,001,040,460  | 9,692,637,612                      | 1,734,915,451     |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    |             | 238,797,372     | -4,517,568,117  | 927,166,020                        | 3,090,388,133     |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 5,661,439,948   | (483,472,343)   | 8,765,471,592                      | (1,355,472,682)   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 175,154,658,687 | 103,597,346,685 | 406,751,382,793                    | 300,388,400,856   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 51    | VI.5a       | 36,502,842,668  | 30,790,224,087  | 89,462,454,695                     | 70,560,950,549    |
| 17. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại              | 52    | VI.5b       | (1,300,561,721) | (705,029,494)   | (3,815,196,496)                    | (140,520,840)     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 139,952,377,740 | 73,512,152,093  | 321,104,124,594                    | 229,967,971,147   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | 77,427,074,335  | 57,329,506,136  | 177,593,795,291                    | 156,982,996,514   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | 62,525,303,405  | 16,182,645,956  | 143,510,329,303                    | 72,984,974,633    |

Người lập



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | Từ 01/01/2017<br>đến 31/12/2017 | Từ 01/01/2016<br>đến 31/12/2016 |
|--|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |       |                                 |                                 |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                       | 01    | 406,751,382,793                 | 300,388,400,856                 |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                  |       |                                 |                                 |
| - Khấu hao TSCĐ  | 02    | 45,597,188,472                  | 36,009,886,514                  |
| - Các khoản dự phòng   | 03    | 11,789,432,217                  | 145,000,000                     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                  | 04    | (100,663,926)                   | (150,515,920)                   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (35,190,495,295)                | (12,537,646,922)                |
| - Chi phí lãi vay  | 06    | 124,355,934,085                 | 73,693,028,738                  |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                          | 08    | <b>553,202,778,347</b>          | <b>397,548,153,266</b>          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09    | (240,232,292,633)               | (538,601,436,756)               |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    | (646,657,822,521)               | 143,151,422,295                 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11    | 1,178,908,717,535               | 218,901,449,172                 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12    | (52,671,777,463)                | (38,513,487,923)                |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | (114,745,188,810)               | (72,061,500,746)                |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15    | (118,740,449,661)               | (47,969,966,022)                |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                              | 16    | (1,724,004,964)                 |                                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                             | 17    | (7,347,546,627)                 |                                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | 20    | <b>549,992,413,202</b>          | <b>62,454,633,286</b>           |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |       |                                 |                                 |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    | 21    | (524,762,758,518)               | (343,964,528,682)               |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22    | 528,676,288                     | 6,650,000,000                   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23    | (540,600,000,000)               | (633,885,000,000)               |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24    | 289,900,000,000                 | 430,785,000,000                 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25    | (82,600,000,000)                | -                               |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26    | 82,600,000,000                  | -                               |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27    | (23,963,951,155)                | 11,054,276,810                  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | 30    | <b>(798,898,033,385)</b>        | <b>(529,360,251,872)</b>        |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |       |                                 |                                 |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu       | 31    | 593,491,769,597                 | 352,819,980,000                 |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                              | 33    | 1,519,145,980,066               | 1,261,330,632,860               |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34    | (1,344,521,768,218)             | (1,007,902,125,643)             |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                    | 35    | (2,352,441,666)                 | -                               |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36    | (194,007,294,309)               | (62,925,596,400)                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | 40    | <b>571,756,245,470</b>          | <b>543,322,890,817</b>          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                | 50    | <b>322,850,625,287</b>          | <b>76,417,272,231</b>           |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | 60    | <b>121,150,408,600</b>          | <b>44,726,779,101</b>           |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 61    | 96,028,899                      | 6,357,268                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>              | 70    | <b>444,097,062,786</b>          | <b>121,150,408,600</b>          |

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018  
 Tổng Giám đốc  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 TẬP ĐOÀN  
 C.E.O  
 TẠ VĂN TỐ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09a - DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***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 21 tháng 04 năm 2015, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần thứ 15.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 08 năm 2017 là 1.544.039.910.000 đồng. Tổng số cổ phần là 154.403.991 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

**Cấu trúc Doanh nghiệp**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O có tất cả 10 công ty con. Cụ thể bao gồm:

| 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 CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc        | Kiên Giang                 | 60.00%                                | Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản... |
| 2   | Công ty CP Xây dựng C.E.O                       | Hà Nội                     | 51.00%                                | Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản...              |
| 3   | Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O             | Hà Nội                     | 51.00%                                | Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản...  |
| 4   | Công ty CP Du lịch C.E.O                        | Hà Nội                     | 51.00%                                | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch...           |
| 5   | Công ty CP phát triển nhà và đô thị Phú Quốc    | Kiên Giang                 | 51.59%                                | Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất...                           |
| 6   | 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...           |
| 7   | Công ty CP Đầu tư BMC - CEO                     | Hà Nội                     | 87.76%                                | Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, khu công nghiệp...              |
| 8   | Công ty TNHH MTV Khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O  | Kiên Giang                 | 100.00%                               | Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày...                                 |
| 9   | Trường cao đẳng Đại Việt                        | Bắc Ninh                   | 100.00%                               | Đào tạo các ngành nghề kế toán DN sản xuất, DN thương mại...           |
| 10  | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn | Quảng Ninh                 | 65.00%                                | Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản... |



**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Chi tiết : Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn khảo sát xây dựng; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác: Chi tiết Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy ván phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, máy may, da giày, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu( trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng các công trình đường bộ, đường sắt;
- 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);
- Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đầu 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;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;
- Sản xuất linh kiện xe ô tô và các sản phẩm công nghiệp khác; sản xuất các thiết bị bu 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;
- Đầu tư xây dựng các công trình điện, nước, đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, khu du lịch và các khu vui chơi giải trí;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;
- Sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị điện tử, điện, nước, sản phẩm cơ khí, viễn thông; xây dựng trong lĩnh vực bu chính viễn thông; xây dựng dân dụng công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng; Buôn bán trang thiết bị bu chính, viễn thông;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gỗ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, may mặc, giày dép;
- Lữ hành nội địa, quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng bất động sản;
- Tư vấn, chuyên 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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09a - DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của hoạt động bất động sản được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng. Các hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**III. 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 hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan 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 hợp nhất 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và các Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.



**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau đã được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính, lãi/(lỗ) chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nội bộ Công ty cũng đã được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm .

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

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### **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 đầu tư ngắn hạn và dài hạn.

##### ***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 và các khoản vay.

#### ***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 phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

Các khoản phải thu được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải thu, theo từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết phải thu ngắn hạn, phải thu dài hạn và ghi chép theo từng lần thanh toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản 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.



Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc hàng tồn 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 của tài sản, cụ thể như sau:

|                       | <u>Năm</u> |
|-----------------------|------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 05 - 47    |
| Phương tiện vận tải   | 05 - 09    |
| Máy móc thiết bị      | 03 - 04    |
| Thiết bị văn phòng    | 02 - 05    |
| Tài sản cố định khác  | 02 - 05    |

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

|                           | <u>Năm</u> |
|---------------------------|------------|
| Phần mềm máy tính         | 03-08      |
| Nhãn hiệu tên thương mại, | 05         |
| Bản quyền, bằng sáng chế  | 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 do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

#### **Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Các khoản trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê văn phòng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn 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 thời gian sử dụng hữu ích.

Chi phí thuê văn phòng của Tập đoàn Lạc Việt được phân bổ trong thời gian 44 năm, chi phí thuê văn phòng của Tổng Công ty xây lắp dầu khí Việt Nam được phân bổ trong thời gian 6 năm.

Chi phí thuê văn phòng để phục vụ hoạt động đào tạo cho trường Cao đẳng Đại Việt được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng thuê văn phòng là 47,5 năm.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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 cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09a - DN/HN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất*

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 từ hoạt động kinh doanh bất động sản***

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Chi phí đi vay**

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác một phần được tập hợp vào chi phí để tính giá thành và một phần được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**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 hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

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 hợp nhất 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 kỳ 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, HN

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt tại quỹ                          | 9,344,871,745          | 7,127,447,110          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn           | 247,733,491,040        | 103,022,961,490        |
| Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 187,000,000,000        | 11,000,000,000         |
| Tiền đang chuyển                          | 18,700,001             |                        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>444,097,062,786</b> | <b>121,150,408,600</b> |

**2 Các khoản phải thu khách hàng**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>        |                        |                        |
| Công ty cổ phần đầu tư tư vấn Thành Nam           | -                      | 289,262,000            |
| Công ty TNHH Gia Thịnh Phát PQ                    | -                      | 1,006,278              |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn              | 61,000,000,000         | 70,827,500,000         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Lăng Gia PQ               | 11,581,440,000         | 49,079,200,000         |
| Công ty TNHH MTV Quốc tế Đỗ Gia PQ                | 30,100,420,000         | 32,100,420,000         |
| Công ty TNHH MTV Thu Hoài PQ                      | 43,948,900,000         | 48,648,900,000         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Quang Tiến PQ             | 25,179,000,000         | 29,670,000,000         |
| Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại PQ | 10,794,960,000         | -                      |
| Công ty cổ phần Bình Minh Đào Ngọc                | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                | 650,892,725,858        | 488,227,639,049        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>833,497,445,858</b> | <b>718,843,927,327</b> |

**b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

|  |          |                      |
|--|----------|----------------------|
| Công ty Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Việt Nam | -        | 500,000,000          |
| Viện nhiệt đới - trường ĐH Kiến trúc Hà Nội          | -        | 421,918,000          |
| Công ty PALAFOX ASOCIATES                            | -        | 425,444,135          |
| <b>Cộng</b>  | <b>-</b> | <b>1,347,362,135</b> |

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

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh | 14,496,791,368         | 49,537,948,903         |
| Công ty Cổ phần Bê tông đúc sẵn Thăng Long    | 13,889,163,388         | 11,756,116,568         |
| Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam    | 56,644,700             | 5,069,658,430          |
| Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô        | 40,000,000,000         | -                      |
| Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài          | 31,474,100,000         | -                      |
| Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng Hòa Bình    | 10,556,233,925         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc            | 18,000,000,000         | -                      |
| Trả trước cho các đối tượng khác              | 46,847,068,096         | 42,710,335,249         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>175,320,001,477</b> | <b>109,074,059,150</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                                      | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | VND                    | VND                    |
| Cho vay khác                         | 142.100.000.000        | 271.800.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Đoàn Huyề<br>n Cộng | 21.000.000.000         | -                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>163.100.000.000</b> | <b>271.800.000.000</b> |

**5 Phải thu khác**

|  | 31/12/2017 | 01/01/2017 |
|--|------------|------------|
|  | VND        | VND        |

**a. Ngắn hạn**

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ</b>  | <b>56.195.205.652</b>  | <b>110.637.450.000</b> |
| Tạm ứng   | 38.142.509.337         | 6.630.678.535          |
| <b>Phải thu khác</b>  | <b>132.097.252.698</b> | <b>109.071.857.369</b> |
| Phải thu về hoạt động môi giới Bất động sản   | 108.305.292.023        | 41.555.603.758         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ<br>Đức Trí Tín {iii}                                | 34.445.145.058         | 24.617.737.917         |
| - Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc {iv}   | 66.165.697.942         | 16.937.865.841         |
| - Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo   | 7.694.449.023          |                        |
| Tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA Khu đô<br>thị-Du lịch Đường Bào-Bãi Trường-Phú<br>Quốc | -                      | 63.729.933.000         |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất UBND huyện   | -                      | 44.637.840.000         |
| Phòng Tài chính Kế hoạch huyện Phú Quốc   | -                      | 19.092.093.000         |
| Các đối tượng khác  | 23.791.960.675         | 3.786.320.611          |
| <b>Cộng</b>   | <b>226.434.967.687</b> | <b>226.339.985.904</b> |

**b. Dài hạn**

|                              |                       |                       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ký cược, ký quỹ              |                       | 1.261.989.100         |
| <b>Phải thu khác</b>         | <b>90.579.070.857</b> | <b>25.700.000.000</b> |
| Công ty TNHH MTV Thái Gia PQ | 70.000.000.000        |                       |
| Ban đền bù GPMB Quốc Oai     | 16.141.420.000        | 25.700.000.000        |
| Các đối tượng khác           | 4.437.650.857         |                       |
| <b>Cộng</b>                  | <b>90.579.070.857</b> | <b>26.961.989.100</b> |

**6 Hàng tồn kho**

|                                     | 31/12/2017               | 01/01/2017             |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                     | VND                      | VND                    |
| Nguyên vật liệu                     | 11.343.232.319           | 1.259.671.104          |
| Công cụ dụng cụ                     | 240.384.588              | 118.670.206            |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.238.530.807.913        | 598.274.036.498        |
| Thành phẩm                          | 1.095.265.452            | 497.556.759            |
| Hàng hóa                            | 5.364.703.424            | 9.766.636.608          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.256.574.393.696</b> | <b>609.916.571.175</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**7 Chi phí trả trước**

|                                 | 31/12/2017             | 01/01/2017            |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                 | VND                    | VND                   |
| <b>a. Ngắn hạn</b>              |                        |                       |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 2,599,657,490          | 2,426,082,209         |
| Chi phí bảo hiểm                | 144,057,177            | 66,323,687            |
| Chi phí thuê văn phòng          |                        | 616,332,137           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 3,238,843,697          | 71,680,272            |
| <b>Cộng</b>                     | <b>5,982,558,364</b>   | <b>3,180,418,305</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>               |                        |                       |
| Trả trước tiền thuê văn phòng   | 29,195,447,243         | 37,292,360,140        |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 32,581,375,209         | 48,503,448,011        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | 78,128,370,950         | 4,239,747,847         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>139,905,193,402</b> | <b>90,035,555,998</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**8 Tài sản cố định hữu hình****Khoản mục**

| NGUYÊN GIÁ                    | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị   | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản<br>khác      | Cộng                     |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| Tại ngày 01/01/2017           |                          |                       |                        |                       |                      |                          |
| Mua trong kỳ                  | 1,004,542,485,970        | 31,904,402,255        | 40,294,856,946         | 5,460,274,439         | 1,970,317,005        | 1,084,172,336,615        |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | 20,933,327,209           | 15,538,331,734        | 2,650,304,416          | 1,079,794,379         | 1,407,510,745        | 41,609,268,483           |
| Tặng do phân loại             | 92,108,268,290           | -                     | -                      | -                     | -                    | 92,108,268,290           |
| Tặng khác                     | 13,241,425,936           | -                     | -                      | 693,499,999           | -                    | 13,241,425,936           |
| Thanh lý, nhượng bán          | 39,413,553,488           | (2,395,238,095)       | -                      | -                     | -                    | 40,107,053,487           |
| Giảm khác                     | (3,665,992,455)          | -                     | -                      | (98,527,929)          | (2,904,016,468)      | (2,395,238,095)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>    | <b>1,166,573,068,438</b> | <b>45,047,495,894</b> | <b>42,945,161,362</b>  | <b>7,135,040,888</b>  | <b>473,811,282</b>   | <b>(6,668,536,852)</b>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                       |                        |                       |                      | <b>1,262,174,577,864</b> |
| Tại ngày 01/01/2017           |                          |                       |                        |                       |                      |                          |
| Khấu hao trong kỳ             | 23,539,570,223           | 10,510,873,916        | 8,869,101,170          | 2,419,883,152         | 1,843,283,519        | 47,182,711,980           |
| Tặng khác                     | 29,010,065,466           | 4,962,549,158         | 5,633,102,997          | 737,288,546           | 305,463,246          | 40,648,469,413           |
| Thanh lý, nhượng bán          | 4,413,932,804            | (2,395,238,095)       | -                      | -                     | -                    | 4,413,932,804            |
| Giảm khác                     | -                        | -                     | -                      | -                     | -                    | (2,395,238,095)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>    | <b>56,963,568,493</b>    | <b>13,078,184,979</b> | <b>14,502,204,167</b>  | <b>(470,256,756)</b>  | <b>2,148,746,765</b> | <b>(470,256,756)</b>     |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                       |                        |                       |                      | <b>89,379,619,346</b>    |
| Tại ngày 01/01/2017           | 981,002,915,747          | 21,393,528,339        | 31,425,755,776         | 3,040,391,287         | 127,033,486          | 1,036,989,624,635        |
| Tại ngày 31/12/2017           | 1,109,609,499,946        | 31,969,310,915        | 28,442,957,195         | 4,448,125,946         | (1,674,935,483)      | 1,172,794,958,519        |

**9 Tài sản cố định vô hình**

| NGUYÊN GIÁ                    | Quyền sử dụng đất     | Chương trình phần<br>mềm | Nhãn hiệu, tên thương<br>mại | Bản quyền, bằng sáng<br>chế | Tài sản khác | Cộng                    |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| Tại ngày 01/01/2017           |                       |                          |                              |                             |              |                         |
| Mua trong kỳ                  | 62,518,508,720        | 436,700,472              | 267,227,596                  | 8,551,700,193               | -            | 71,774,136,981          |
| Giảm khác                     | (39,315,025,559)      | 1,417,058,008            | -                            | -                           | -            | 1,417,058,008           |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>    | <b>23,203,483,161</b> | <b>1,853,758,480</b>     | <b>267,227,596</b>           | <b>8,551,700,193</b>        | <b>-</b>     | <b>(39,315,025,559)</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                       |                          |                              |                             |              | <b>33,876,169,430</b>   |
| Tại ngày 01/01/2017           | 1,289,536,616         | 296,827,876              | 267,227,596                  | 1,090,786,586               | -            | 2,944,378,674           |
| Khấu hao trong kỳ             | 1,348,655,773         | 138,004,654              | -                            | 1,141,694,294               | -            | 2,628,354,721           |
| Giảm khác                     | (1,659,038,313)       | -                        | -                            | -                           | -            | (1,659,038,313)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>    | <b>979,154,076</b>    | <b>434,832,530</b>       | <b>267,227,596</b>           | <b>2,232,480,880</b>        | <b>-</b>     | <b>3,913,695,082</b>    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                       |                          |                              |                             |              | <b>(1,659,038,313)</b>  |
| Tại ngày 01/01/2017           | 61,228,972,104        | 139,872,596              | -                            | 7,460,913,607               | -            | 68,829,758,307          |
| Tại ngày 31/12/2017           | 22,224,329,085        | 1,418,925,950            | -                            | 6,319,219,313               | -            | 29,962,474,348          |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**10 Bất động sản đầu tư**

|                                 | Nhà cửa vật kiến trúc<br>VND | Quyền sử dụng đất<br>VND | Tổng<br>VND            |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>               |                              |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2017             | 178,813,687,747              | 3,407,568,000            | 182,221,255,747        |
| Tăng trong kỳ                   | 1,258,484,049                | -                        | 1,258,484,049          |
| Giảm khác trong kỳ              | (11,020,552,425)             |                          | (11,020,552,425)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>      | <b>169,051,619,371</b>       | <b>3,407,568,000</b>     | <b>172,459,187,371</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ</b> |                              |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2017             | 27,411,421,749               | -                        | 27,411,421,749         |
| Trích khấu hao trong kỳ         | 3,979,402,651                | -                        | 3,979,402,651          |
| <b>Tại ngày 31/12/2017</b>      | <b>31,390,824,400</b>        | <b>-</b>                 | <b>31,390,824,400</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>          |                              |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2017             | 151,402,265,998              | 3,407,568,000            | 154,809,833,998        |
| Tại ngày 31/12/2017             | 137,660,794,971              | 3,407,568,000            | 141,068,362,971        |

**11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Công trình Trường cao đẳng Đại Việt              | 5,328,199,717          | -                      |
| TT đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc | 709,349,703            | 709,349,703            |
| Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc              | 990,000,000            | 594,000,000            |
| Dự án Quốc Oai                                   | 1,481,538,455          | 813,131,818            |
| Nhà tiện ích và hồ bơi khu 96 Villa              | -                      | 47,879,309,224         |
| Dự án xây dựng Codotel - Bãi Trường, Phú Quốc    | -                      | 141,332,300,000        |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long          | 209,392,273,596        |                        |
| Dự án Sonaseas Condotel & Villas                 | 196,411,688,391        |                        |
| Dự án khác                                       | 1,168,013,997          | 257,593,446            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>415,481,063,859</b> | <b>191,585,684,191</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Quý 4 năm tài chính 2017*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B09 - DN/HN

**12 Lợi thế thương mại**

|                         | Lợi thế thương mại phát sinh từ mua cổ phần/góp vốn |                          |                                |                               |  |   |
|-------------------------|---|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|---|
|                         | Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc       | Công ty TNHH CEO Quốc Tế | Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO | Công ty cổ phần Du lịch C.E.O | Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị | Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Phú Quốc |
|                         | VND   | VND                      | VND                            | VND                           | VND                                      | VND   |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>       |   |                          |                                |                               |  |   |
| Tại ngày 01/1/2017      | 90,029,000,000                                      | 3,919,980,000            | 13,683,536,032                 | 44,622,197                    | 127,838,439,012                          | 235,515,577,241                                   |
| Tăng do mua công ty con |   |                          |                                |                               |  |   |
| Tại ngày 31/12/2017     | 90,029,000,000                                      | 3,919,980,000            | 13,683,536,032                 | 44,622,197                    | 127,838,439,012                          | 235,515,577,241                                   |
| <b>HAO MÓN</b>          |   |                          |                                |                               |  |   |
| Tại ngày 01/1/2017      | 45,044,142,858                                      | 1,959,990,000            | 5,473,414,413                  | 44,622,197                    | 2,130,640,651                            | 54,652,810,119                                    |
| Khấu hao trong kỳ       | 11,246,214,288                                      | 391,998,000              | 2,736,707,206                  |                               | 12,783,843,901                           | 27,158,763,395                                    |
| Tại ngày 31/12/2017     | 56,290,357,146                                      | 2,351,988,000            | 8,210,121,619                  | 44,622,197                    | 14,914,484,552                           | 81,811,573,514                                    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>  |   |                          |                                |                               |  |   |
| Tại ngày 01/1/2017      | 44,984,857,142                                      | 1,959,990,000            | 8,210,121,619                  |                               | 125,707,798,361                          | 180,862,767,122                                   |
| Tại ngày 31/12/2017     | 33,738,642,854                                      | 1,567,992,000            | 5,473,414,413                  |                               | 112,923,954,460                          | 153,704,003,727                                   |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, HN

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**13 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Công ty cổ phần xây dựng (Cotec)                        | 47,355,110             | 46,111,486,654         |
| Công ty CP kỹ thuật Sigma                               |                        | 10,431,889,086         |
| Công ty TNHH MTV phát triển BĐS và du lịch VGC Phú Quốc |                        | 7,065,638,923          |
| Công ty CP Cấp điện và hệ thống LS-Vina                 |                        | 6,074,291,433          |
| Công ty CP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7               | 3,353,223,080          | -                      |
| Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Thái Hòa           | 9,557,122,575          |                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng & Đô thị Hà Nội        | 22,316,393,935         |                        |
| Công ty TNHH Dịch vụ thương mại tổng hợp Ngọc Quỳnh     | 8,858,571,156          |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư xây dựng TM Dịch vụ Vĩnh Hưng       | 8,540,628,595          |                        |
| Phải trả ngắn hạn khác                                  | 185,497,428,157        | 81,734,164,577         |
| <b>Cộng</b>   | <b>188,898,006,347</b> | <b>151,417,470,673</b> |

**14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Tăng Khánh An  | -                      | 22,075,534,059         |
| Võ Thanh Hải   | -                      | 6,944,497,230          |
| Nguyễn Ngọc Tiền   | 20,277,408,788         | -                      |
| Nguyễn Kim Liên  | 18,631,021,727         | -                      |
| Đào Thị Tra  | 14,609,999,762         | -                      |
| Thạch Thị Tâm  | 12,824,597,064         | -                      |
| Công ty TNHH MTV PT Bất động sản và Du lịch VGC Phú Quốc | -                      | 13,701,160,000         |
| Công ty TNHH AVS Việt Nam - Phú Quốc                     | 15,628,565,781         | -                      |
| Công ty cổ phần năng lượng xanh Việt Nam                 | 11,802,711,850         |                        |
| Người mua khác   | 884,941,595,211        | 358,931,393,155        |
| <b>Cộng</b>  | <b>978,715,900,183</b> | <b>401,652,584,444</b> |

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

|                            | 31/12/2017             | 01/01/2017            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | VND                    | VND                   |
| <b>Các khoản phải trả</b>  |                        |                       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 25,294,196,481         | 32,760,105,526        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 37,236,689,973         | 60,465,014,292        |
| Thuế thu nhập các nhân     | 5,018,512,795          | 3,642,287,544         |
| Các loại thuế khác         | 207,099,436,606        | 1,448,876,027         |
| <b>Cộng</b>                | <b>274,648,835,855</b> | <b>98,316,283,389</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, Đ.Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, HN

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**16 Chi phí phải trả**

|  | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND     |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                           |                        |                       |
| Trích trước chi phí lãi vay                  | 6,483,646,494          | 5,365,304,462         |
| Trích trước chi phí công trình - DA Chi đồng | 14,848,551,400         | 14,848,551,400        |
| Chi phí phải trả của khách sạn Novotel       | 9,051,657,187          | 4,477,647,597         |
| Trích trước chi phí khác                     | 102,553,916,290        | 2,949,867,403         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>132,937,771,371</b> | <b>27,641,370,862</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                            |                        |                       |
| Chi phí thuê đất dự án Sonasea Resort        | 75,723,565,512         | 75,723,565,512        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>75,723,565,512</b>  | <b>75,723,565,512</b> |

**17 Doanh thu chưa thực hiện**

|  | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     |                        |                        |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp C.E.O | 14,225,930,209         | 14,186,280,219         |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác                | 27,272,727             | 27,272,727             |
| <b>Cộng</b>  | <b>14,253,202,936</b>  | <b>14,213,552,946</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                      |                        |                        |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp C.E.O | 99,215,001,170         | 112,907,399,131        |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác                | 24,056,993,474         |                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>123,271,994,644</b> | <b>112,907,399,131</b> |

**18 Phải trả khác**

|  | 31/12/2017<br>VND     | 01/01/2017<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                 |                       |                       |
| Kinh phí công đoàn                                 | 2,000,654,199         | 842,167,037           |
| Bảo hiểm xã hội                                    | 1,089,897,564         | 910,483,540           |
| Bảo hiểm y tế                                      | 205,684,266           |                       |
| Bảo hiểm thất nghiệp                               | 89,720,650            |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                      | 15,555,742,537        | 910,483,540           |
| Cổ tức lợi nhuận phải trả                          |                       | 24,000,000,000        |
| Phải trả, phải nộp khác                            | 79,302,398,334        | 55,133,801,226        |
| <i>Công ty TNHH BĐS Đào Vàng</i>                   |                       | <i>40,849,727,601</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú</i> | <i>13,069,738,326</i> | <i>13,069,738,326</i> |
| <i>Các đối tượng khác</i>                          | <i>66,232,660,008</i> | <i>1,214,335,299</i>  |
| <b>Cộng</b>  | <b>98,244,097,550</b> | <b>81,796,935,343</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**b. Dài hạn**

|                             |                       |                      |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Nhận ký quỹ ký cược dài hạn | 9,393,501,652         | 3,397,419,841        |
| Bảo trì dự án Chi Đông      | 1,315,788,903         | 1,315,788,903        |
| Phải trả dài hạn khác       | 7,487,902,447         | 1,723,014,289        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>18,197,193,002</b> | <b>6,436,223,033</b> |

**19 Vay và nợ thuê tài chính.**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a Ngắn hạn</b>                                   |                        |                        |
| Vay ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân                  | 507,731,067,545        | 369,565,347,045        |
| Vay ngân hàng Vietinbank                            | 19,380,605,000         |                        |
| Vay cá nhân   |                        | 25,079,340,000         |
| Nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 3,190,207,383          |                        |
| Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc |                        | 998,958,400            |
| Vay khác  | 33,401,746,230         |                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>563,703,626,158</b> | <b>395,643,645,445</b> |

**b Dài hạn**

|                                    | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| Vay ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân | 842,639,788,438        | 850,960,373,038        |
| Nợ thuê tài chính dài hạn          | 6,122,350,951          |                        |
| Vay khác                           | 18,879,220,000         |                        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>867,641,359,389</b> | <b>850,960,373,038</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm tài chính 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B09 - DN/HN

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất***20 Vốn chủ sở hữu****Biến động vốn chủ sở hữu**

|                                    | VND                      | VND                   | VND                      | VND                             | VND                      | VND |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----|
|                                    | Vốn đầu tư chủ sở hữu    | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng                |     |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>   | 1,029,359,940,000        | 65,703,471,180        | 191,523,873,400          | 279,989,494,362                 | 1,566,576,778,942        | VND |
| Vốn góp tăng trong kỳ              | 514,679,970,000          |                       |                          | 78,811,799,597                  | 593,491,769,597          |     |
| Tăng khác                          |                          |                       |                          |                                 |                          |     |
| Lợi nhuận tăng trong kỳ            |                          |                       | 177,593,795,291          | 143,510,329,303                 | 321,104,124,594          |     |
| Phân phối lợi nhuận                |                          | 28,103,608,420        | (28,103,608,420)         |                                 |                          |     |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi     |                          |                       | (15,751,058,649)         | (4,598,188,022)                 | (20,349,246,671)         |     |
| Trích quỹ khen thưởng Ban giám đốc |                          |                       | (12,556,634,238)         |                                 | (12,556,634,238)         |     |
| Giảm khác                          |                          |                       |                          |                                 |                          |     |
| Trả cổ tức                         |                          |                       | (102,935,994,000)        | (107,104,039,762)               | (210,040,033,762)        |     |
| <b>Số dư ngày 31/12/2017</b>       | <b>1,544,039,910,000</b> | <b>93,807,079,600</b> | <b>209,770,373,384</b>   | <b>390,609,395,478</b>          | <b>2,238,226,758,462</b> |     |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BCKQKD HỢP NHẤT**

**1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                   | Quý này năm nay        | Quý này năm trước      |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    |
| Doanh thu hoạt động thương mại    | 23,903,333,957         | -                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 147,427,882,340        | 150,373,597,591        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 424,278,469,536        | 344,681,272,267        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>595,609,685,833</b> | <b>495,054,869,858</b> |

**2 Giá vốn hàng bán**

|                                 | Quý này năm nay        | Quý này năm trước      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Giá vốn hoạt động thương mại    | 23,626,203,318         | -                      |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | 84,240,737,245         | 99,322,021,435         |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 225,074,655,085        | 235,183,420,823        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>332,941,595,648</b> | <b>334,505,442,258</b> |

**3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | Quý này năm nay       | Quý này năm trước    |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                      | VND                   | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay           | 11,902,994,950        | 4,696,927,829        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 4,635,027             | -                    |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện   | -                     | -                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | 166,418,322           | -                    |
| <b>Cộng</b>                          | <b>12,074,048,299</b> | <b>4,696,927,829</b> |

**4 Chi phí tài chính**

|                                  | Quý này năm nay       | Quý này năm trước     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền vay                     | 32,263,973,661        | 17,706,909,888        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá             | 1,502                 | -                     |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                      | <b>32,263,975,163</b> | <b>17,706,909,888</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

**5 Chi phí thuế Thu nhập**

|  | Quý này năm nay<br>VND | Quý này năm trước<br>VND |
|--|------------------------|--------------------------|
| <b>a Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   |                        |                          |
| - Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                         | 36,502,842,668         | 30,790,224,087           |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>36,502,842,668</b>  | <b>30,790,224,087</b>    |
| <b>b Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>  |                        |                          |
| - Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (1,300,561,721)        | -                        |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>   | <b>(1,300,561,721)</b> | <b>-</b>                 |

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

