

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

|   |         |
|---|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 02 - 03 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 04 - 05 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 06 - 07 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 08      |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 09      |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 10 - 55 |

28/11/2023  
HỌ TÊN  
: 01  
NA  
11

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 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   | Ủy viên      |
| Ông Tạ Văn Tố       | Ủy viên      |
| Bà Vũ Thị Lan Anh   | Ủy 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 |

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 phán 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(tiếp theo)*

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

*Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**



**Tạ Văn Tố**

**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2018*

*M.S.A*

Số: *MJ* -18/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày *16* tháng *3* năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi : Quý 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06/03/2018, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

1101  
CH  
KẾ  
TÍNH  
VI  
TƯ

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế với ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 25/02/2017.



**Phạm Ngọc Toàn**  
Phó Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

A blue ink signature of Nguyễn Thị Hồng Vân.

**Nguyễn Thị Hồng Vân**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

12236  
IG  
EN  
VA  
I NA  
- TP

Mẫu số B 01 - DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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>3.485.278.922.143</b> | <b>2.074.641.514.944</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>V.01</b> | <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. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>V.03</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.02        | 833.497.445.858          | 718.843.927.327          |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.04        | 175.320.001.477          | 109.074.059.150          |
| 3 Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | V.05        | 163.100.000.000          | 271.800.000.000          |
| 4 Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.06        | 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        | V.07        | 645.925.429              | 634.807.087              |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>V.08</b> | <b>1.256.574.401.471</b> | <b>609.916.571.175</b>   |
| 1 Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 1.256.574.401.471        | 609.916.571.175          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>37.894.519.652</b>    | <b>16.753.325.701</b>    |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.09        | 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        |             | 62.276.019               | 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.02        | -                        | 1.347.362.135            |
| 2 Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.06        | 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.11        | 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        | V.120       | 10.575.727.611           | -                        |
| - Nguyên giá                                   | 225        |             | 10.604.545.454           | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |             | (28.817.843)             | -                        |
| 3 Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.12        | 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> | <b>V.14</b> | <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>V.13</b> | <b>415.481.063.859</b>   | <b>191.585.684.191</b>   |
| 1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 415.481.063.859          | 191.585.684.191          |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b> | <b>V.03</b> | <b>1.600.000.000</b>     | <b>1.600.000.000</b>     |
| 1 Đầu tư góp vốn vào các 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.09        | 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 thế thương mại                           | 269        | V.16        | 153.704.003.727          | 180.862.767.122          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>         | <b>270</b> |             | <b>5.652.285.578.535</b> | <b>3.834.549.199.250</b> |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017               | 01/01/2017               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>3.414.002.551.720</b> | <b>2.267.972.420.308</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>2.307.407.865.607</b> | <b>1.220.200.386.810</b> |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                   | 311        | V.15        | 188.898.006.347          | 151.417.470.673          |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn             | 312        | V.18        | 978.715.900.183          | 401.652.584.444          |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 313        | V.19        | 274.613.908.159          | 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.20        | 132.937.771.371          | 27.641.370.862           |
| 6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn             | 318        | V.21        | 14.253.202.936           | 14.213.552.946           |
| 7 Phải trả ngắn hạn khác                        | 319        | V.22        | 98.244.097.550           | 81.796.935.343           |
| 8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn             | 320        | V.17        | 544.323.021.158          | 395.643.645.445          |
| 9 Dự phòng phải trả ngắn hạn                    | 321        | V.24        | 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>1.106.594.686.113</b> | <b>1.047.772.033.498</b> |
| 1 Chi phí phải trả dài hạn                      | 333        | V.20        | 75.723.565.512           | 75.723.565.512           |
| 2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn              | 336        | V.21        | 123.271.994.644          | 112.907.399.131          |
| 3 Phải trả dài hạn khác                         | 337        | V.22        | 18.197.193.002           | 6.436.223.033            |
| 4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn              | 338        | V.17        | 887.021.964.389          | 850.960.373.038          |
| 5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả               | 341        |             | 2.379.968.566            | 1.744.472.784            |
| 6 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ          | 343        |             | -                        | -                        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>2.238.283.026.815</b> | <b>1.566.576.778.942</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.23</b> | <b>2.238.283.026.815</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        |             | 209.826.641.735          | 191.523.873.400          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 32.176.578.093           | 34.540.876.886           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ năm nay  | 421b       |             | 177.650.063.642          | 156.982.996.514          |
| 4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát               | 429        |             | 390.609.395.480          | 279.989.494.362          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>      | <b>440</b> |             | <b>5.652.285.578.535</b> | <b>3.834.549.199.250</b> |

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




  
Tạ Văn Tố

Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm



Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Năm 2017          | Năm 2016          |
|---|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 01    | VI.1        | 1.832.798.695.679 | 1.607.465.171.797 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02    |             | -                 | 197.030.902.149   |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)                      | 10    |             | 1.832.798.695.679 | 1.410.434.269.648 |
| 4 Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.2        | 1.108.712.650.495 | 911.085.419.917   |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)                       | 20    |             | 724.086.045.184   | 499.348.849.731   |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính   | 21    | VI.3        | 32.200.345.395    | 12.324.745.559    |
| 7 Chi phí tài chính   | 22    | VI.4        | 124.371.032.813   | 73.844.014.411    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 124.307.356.763   | 73.693.028.738    |
| 8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                             | 24    |             | -                 | -                 |
| 9 Chi phí bán hàng  | 25    | VI.7        | 36.896.437.667    | 34.242.182.310    |
| 10 Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26    | VI.7        | 197.033.008.898   | 101.843.525.031   |
| 11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 397.985.911.201   | 301.743.873.538   |
| 12 Thu nhập khác  | 31    | VI.5        | 9.692.637.612     | 1.734.915.451     |
| 13 Chi phí khác   | 32    | VI.6        | 927.166.020       | 3.090.388.133     |
| 14 Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40    |             | 8.765.471.592     | (1.355.472.682)   |
| 15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)                                  | 50    |             | 406.751.382.793   | 300.388.400.856   |
| 16 Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51    | VI.8        | 89.406.194.119    | 70.560.950.549    |
| 17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52    | VI.9        | (3.815.196.496)   | (140.520.840)     |
| 18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)                         | 60    |             | 321.160.385.170   | 229.967.971.147   |
| 19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ  | 61    |             | 177.650.063.642   | 156.982.996.514   |
| 20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát                                 | 62    |             | 143.510.321.528   | 72.984.974.633    |
| 21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    | VI.10       | 1.275,44          | 1.533,54          |

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tố

Mẫu số B 03 - DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2017            | Năm 2016            |
|--|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |             |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |             | 406.751.382.793     | 300.388.400.856     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |       |             |                     |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02    |             | 47.285.044.628      | 36.009.886.514      |
| - Các khoản dự phòng   | 03    |             | 12.387.995.734      | 145.000.000         |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | (85.690.482)        | (150.515.920)       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |             | (35.190.495.295)    | (12.537.646.922)    |
| - Chi phí lãi vay  | 06    |             | 124.307.356.763     | 73.693.028.738      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |             | 555.455.594.141     | 397.548.153.266     |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (238.906.263.380)   | (538.601.436.756)   |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | (646.657.830.296)   | 143.151.422.295     |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            | 11    |             | 1.175.329.880.262   | 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 từ hoạt động kinh doanh  | 17    |             | (7.347.546.627)     | -                   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    |             | 549.992.413.202     | 62.454.633.286      |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21    |             | (524.762.758.518)   | (343.964.528.682)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH                                       | 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                                 | 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 các 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      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    |             | (798.898.033.385)   | (529.360.251.872)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31    |             | 593.491.769.597     | 352.819.980.000     |
| 2. Tiền thu từ đi vay  | 33    |             | 1.521.714.485.066   | 1.261.330.632.860   |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    |             | (1.349.423.273.218) | (1.007.902.125.643) |
| 4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35    |             | (19.441.666)        | -                   |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36    |             | (194.007.294.309)   | (62.925.596.400)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40    |             | 571.756.245.470     | 543.322.890.817     |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)   | 50    |             | 322.850.625.287     | 76.417.272.231      |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ (*)  | 60    |             | 121.150.408.600     | 44.726.779.101      |
| Ảnh hưởng của thay đổi TGHD quy đổi ngoại tệ   | 61    |             | 96.028.899          | 6.357.268           |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)  | 70    | V.01        | 444.097.062.786     | 121.150.408.600     |

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BẢN 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 kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") 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 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. 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 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và các lần thay đổi. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 24/08/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên thành **1.544.039.910.000 VND** (Một nghìn năm trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CEO.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- 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;
- Dịch vụ chăm sóc cây 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);
- 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);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ hội nghị, hội thảo, kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại, đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

- Đào tạo trình độ Đại học (chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp 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, kế toán, kiểm 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)/.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị, dịch vụ và tư vấn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Cấu trúc Công ty**

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 như sau:

| STT | Tên Công ty                                   | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính  | Tỷ lệ vốn góp | Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ |
|-----|---|--|---|---------------|---------------------------------|------------------------------|
| 1.  | Công ty TNHH C.E.O Quốc tế                    | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 3, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục, ...                | 100%          | 100%                            | 100%                         |
| 2.  | Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O                | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 3, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...                   | 51%           | 51%                             | 51%                          |
| 3.  | Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O      | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 3, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...       | 51%           | 51%                             | 51%                          |
| 4.  | Trường Cao đẳng Đại Việt                      | Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ... | 100%          | 100%                            | 100%                         |
| 5.  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam     | Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...      | 60%           | 60%                             | 60%                          |
| 6.  | Công ty Cổ phần Đầu tư BMC – CEO              | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 3, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, nhà, khu công nghiệp, ...                            | 87,76%        | 87,76%                          | 87,76%                       |
| 7.  | Công ty Cổ phần Du lịch                       | Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 3, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức                                    | 51%           | 51%                             | 51%                          |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Mẫu số B 09 – DN/HN

| C.E.O | Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam              | tour du lịch, ...  |  |        |        |        |
|-------|--|--|--|--------|--------|--------|
| 8.    | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc    | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, ...                                    | 51,59% | 51,59% | 51,59% |
| 9.    | Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O                | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa, ...                                  | 100%   | 100%   | 100%   |
| 10.   | Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghi đường C.E.O       | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ...   | 100%   | 100%   | 100%   |
| 11.   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn | Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh  | Đầu tư và Phát triển du lịch   | 90,08% | 90,08% | 90,08% |
| 12.   | Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc (i)                | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Kinh doanh hoạt động các cơ sở thể thao.   | 60%    | 60%    | 60%    |
| 13.   | Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc (ii)        | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc, thiết bị. | 51%    | 51%    | 51%    |
| 14.   | Công ty TNHH MTV Xây dựng Vân Đồn (iii)              | Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh  | Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...                        | 51%    | 51%    | 51%    |
| 15.   | Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (iv)              | Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam |  | 60%    | 60%    | 60%    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(i) Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc - Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(ii) Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Xây dựng C.E.O - Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(iii) Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Xây dựng C.E.O - Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(iv) Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc - Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, 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 hợp nhất.

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2017. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm 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 là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. 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 thương mại. 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.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó từ 1 đến 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**2. 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, 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.

**3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**4. Nguyên tắc kế toán 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 mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá 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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần trích lập dự phòng.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

**Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty đầu tư làm cơ sở xem xét liệu có cần lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này hay không.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến từng dự án mà Công ty thực hiện.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

| Loại tài sản cố định     | Thời gian khấu hao <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                  |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**8.2. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm Nhân hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

chỉ ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

**Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế**

Nguyên giá của nhãn hiệu, bản quyền tác giả, bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

| <i>Loại tài sản</i> | <i>Thời gian khấu hao (năm)</i> |
|---------------------|---------------------------------|
| Máy móc, thiết bị   | 03-07                           |

**9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| Loại tài sản cố định | Số năm khấu hao <năm> |
|----------------------|-----------------------|
| Quyền sử dụng đất    | Vô thời hạn           |
| Nhà                  | 35 - 47               |

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng Trường Cao đẳng Đại Việt, Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc, dự án nhà dịch vụ Quốc Oai và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. 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.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

**11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh****Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:**

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu;

Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu;

Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;

Các khoản chi phí phải gánh chịu.

**12. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Trả trước phí bảo hiểm: Chi phí trả trước phí bảo hiểm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

Trả trước tiền thuê văn phòng: Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ theo thời gian thuê thực tế theo thỏa thuận trên hợp đồng thuê.

Chi phí mua quyền thương hiệu thứ cấp bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Quyền thương hiệu thứ cấp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian mua.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Chi phí bán hàng chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ Conotel hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

Các khoản chi phí trả trước khác là là các khoản chi phí được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành

**13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty mẹ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản 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.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới, trích trước chi phí dự án và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng quỹ tiền lương cho năm 2017 trong năm 2018 và chi phí dự phòng bảo hành công trình.

Khoản dự phòng quỹ tiền lương được trích lập trên cơ sở không quá 17% quỹ lương thực hiện.

Chi phí dự phòng bảo hành công trình là khoản dự phòng bảo hành xây dựng Nhà ở cán bộ thuộc công trình nhà ở cán bộ dự án Sonasea Villas and Resort. Công ty đã trích trước dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm với giá trị 5% trên doanh thu thu được từ việc xây dựng công trình này. Số dự phòng phải trả này sẽ được quyết toán sau khi nghĩa vụ bảo hành kết thúc.

**18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê Tháp CEO, cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt và doanh thu chưa thực hiện khác. Số tiền khách hàng đã trả trước được phân bổ và ghi nhận doanh thu từng kỳ theo phương pháp đường thẳng và theo thời gian thuê thực tế được thỏa thuận theo từng hợp đồng thuê.

**19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thiết bị gia dụng, vật liệu xây dựng,...), doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và thu cổ tức.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**Doanh thu bán hàng hóa**

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**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 lập 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- 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**

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:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

23/01/2018  
KẾ TOÁN  
TRƯỞNG  
TP

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

**21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá.

**23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 5% cho hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội và 10% cho các mặt hàng và dịch vụ khác.

***Thuế Thu nhập doanh nghiệp***

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

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội, Công ty được hưởng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10%.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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***

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                   | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND      |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Tiền</i>                       | 257.097.062.786        | 110.150.408.600        |
| Tiền mặt                          | 9.344.871.745          | 7.127.447.110          |
| Tiền gửi ngân hàng                | 247.733.491.040        | 103.022.961.490        |
| Tiền đang chuyển                  | 18.700.001             | -                      |
| <i>Các khoản tương đương tiền</i> | 187.000.000.000        | 11.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>444.097.062.786</b> | <b>121.150.408.600</b> |

**2. Phải thu của khách hàng**

|   | 31/12/2017<br>VND      |                       | 01/01/2017<br>VND      |                      |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng              | Giá trị                | Dự phòng             |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  | <b>833.497.445.858</b> | <b>11.803.832.217</b> | <b>718.843.927.327</b> | -                    |
| Công ty TNHH MTV<br>Đầu tư Trang Nguyễn<br>Phú Quốc | 61.000.000.000         | -                     | 70.827.500.000         | -                    |
| Công ty TNHH MTV<br>Thu Hoài Phú Quốc               | 43.948.900.000         | -                     | 48.648.900.000         | -                    |
| Công ty TNHH MTV<br>Quốc tế Đỗ Gia Phú<br>Quốc      | 30.100.420.000         | -                     | 32.100.420.000         | -                    |
| Công ty TNHH MTV<br>Đầu tư Quang Tiến Phú<br>Quốc   | 25.179.000.000         | -                     | 29.670.000.000         | -                    |
| Các đối tượng khác                                  | 673.269.125.858        | 11.803.832.217        | 537.597.107.327        | -                    |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   | -                      | -                     | <b>1.347.362.135</b>   | <b>1.347.362.135</b> |
| Các đối tượng khác                                  | -                      | -                     | 1.347.362.135          | 1.347.362.135        |
| <b>Cộng</b>   | <b>833.497.445.858</b> | <b>11.803.832.217</b> | <b>720.191.289.462</b> | <b>1.347.362.135</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**3. Các khoản đầu tư tài chính****3.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|  | 31/12/2017     |                        | 01/01/2017             |                       |
|--|----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|  | Giá trị ghi sổ | Giá trị hợp lý<br>VND  | Giá trị ghi sổ         | Giá trị hợp lý<br>VND |
| a) Chứng khoán kinh doanh                    | 24.400.000     | -                      | 24.400.000             | 10.000.000            |
| Cổ phiếu Công ty CP Cá Phê An Giang - Mã AGC | 24.400.000     | -                      | 24.400.000             | 10.000.000            |
| - Số lượng: 4.000 cổ phiếu                   |                |                        |                        | 14.400.000            |
| b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |                |                        |                        |                       |
|  |                | 31/12/2017             |                        | 01/01/2017            |
|  |                | VND                    |                        | VND                   |
| Ngắn hạn                                     |                |                        |                        |                       |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                       |                | 359.900.000.000        |                        | 500.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                  |                | <b>359.900.000.000</b> | <b>359.900.000.000</b> | <b>500.000.000</b>    |

**(\*) Gửi theo các hợp đồng**

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 306/2017/HDTG.TX-CEO ngày 02/08/2017, số tiền gửi 300 tỷ đồng, kỳ hạn gửi 12 tháng từ 02/08/2017 đến 02/08/2018, lãi suất 6,3%/năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 09/2017/2356339/HDTG ngày 02/08/2017, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 12 tháng cùng thời hạn của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(ii) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 214/2017/HDTG.TX ngày 6/6/2017, số tiền gửi 50 tỷ đồng, kỳ hạn tiền gửi là 12 tháng, lãi suất 6,6%/năm. Hợp đồng này đã được dùng để bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thấu chi số 01/2017/9079754/HDTX ngày 15/6/2017 với bên cho vay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

(iii) Các hợp đồng tiền gửi khác với tổng số tiền là 9,9 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,3%/năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

**c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|   | 31/12/2017           |          | 01/01/2017           |          |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
|   | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
|   |                      | VND      |                      | VND      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                       | <b>1.600.000.000</b> | -        | <b>1.600.000.000</b> | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô | 1.600.000.000        | -        | 1.600.000.000        | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.600.000.000</b> | -        | <b>1.600.000.000</b> | -        |

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi dự phòng (nếu có). Tại thời điểm 31/12/2017 do Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú Lăng Cô nên chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**4. Trả trước cho người bán**

|   | 31/12/2017             |                    | 01/01/2017             |                    |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|   | VND                    |                    | VND                    |                    |
|   | Giá trị                | Dự phòng           | Giá trị                | Dự phòng           |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            |                        |                    |                        |                    |
| Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài          | 31.474.100.000         | -                  | -                      | -                  |
| Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô        | 40.000.000.000         | -                  | -                      | -                  |
| Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc            | 18.000.000.000         | -                  | -                      | -                  |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh | 14.496.791.368         | -                  | 42.719.767.085         | -                  |
| Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình         | 10.556.233.925         | -                  | -                      | -                  |
| Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long         | 13.889.163.388         | -                  | 11.756.116.568         | -                  |
| Các đối tượng khác                            | 46.903.712.796         | 340.000.000        | 54.598.175.497         | 340.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>175.320.001.477</b> | <b>340.000.000</b> | <b>109.074.059.150</b> | <b>340.000.000</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                                 | 31/12/2017             |          | 01/01/2017             |          |
|---------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                 | VND                    |          | VND                    |          |
|                                 | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                 |                        |          |                        |          |
| Trần Văn Tú (*)                 | 16.000.000.000         | -        | -                      | -        |
| Trần Kim Khôi (*)               | 17.000.000.000         | -        | -                      | -        |
| Nguyễn Thị Thu Hằng (*)         | 25.000.000.000         | -        | -                      | -        |
| Phạm Thị Tinh (*)               | 20.000.000.000         | -        | -                      | -        |
| Công ty TNHH MTV Đoàn Huyền (*) | 21.000.000.000         | -        | -                      | -        |
| Đỗ Văn Duy                      | -                      | -        | 27.000.000.000         | -        |
| Nguyễn Văn Hóa                  | -                      | -        | 31.000.000.000         | -        |
| Nguyễn Việt Mạnh                | -                      | -        | 30.000.000.000         | -        |
| Phương Thị Ngoan                | -                      | -        | 24.000.000.000         | -        |
| Đoàn Thị Thu Hằng               | -                      | -        | 10.000.000.000         | -        |
| Nguyễn Thị Thanh Nhân           | -                      | -        | 10.000.000.000         | -        |
| Nguyễn Ngọc Anh                 | -                      | -        | 27.000.000.000         | -        |
| Các đối tượng khác (*)          | 64.100.000.000         | -        | 112.800.000.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>163.100.000.000</b> | <b>-</b> | <b>271.800.000.000</b> | <b>-</b> |

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(\*) Các hợp đồng cho vay được ký kết với thời hạn vay 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất cho vay cố định là 7%/năm và 8,5%/năm. Các Khoản vay này đều không có tài sản đảm bảo.

**6. Phải thu khác**

|   | 31/12/2017<br>VND      |                   | 01/01/2017<br>VND      |                   |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng          | Giá trị                | Dự phòng          |
| a) <b>Ngắn hạn</b>  | <b>226.434.967.687</b> | <b>41.570.000</b> | <b>226.339.985.904</b> | <b>41.570.000</b> |
| <i>Tạm ứng</i>  | <i>37.938.947.801</i>  | -                 | <i>6.630.678.535</i>   | -                 |
| Đặng Văn Hào (1)  | 8.000.000.000          | -                 | 25.000.000             | -                 |
| Nguyễn Minh Hải (1)   | 7.300.000.000          | -                 | -                      | -                 |
| Đoàn Tiến Trung   | 6.985.000.000          | -                 | -                      | -                 |
| Đặng Văn Hùng   | 10.000.000.000         | -                 | -                      | -                 |
| Các đối tượng khác  | 5.653.947.801          | -                 | 6.605.678.535          | -                 |
| <i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>  | <i>56.195.055.652</i>  | -                 | <i>110.637.450.000</i> | -                 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)  | 1.000.000.000          | -                 | 105.500.000.000        | -                 |
| Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (3)   | 5.100.000.000          | -                 | 5.100.000.000          | -                 |
| Công ty CP Đầu tư Việt Nam (4)  | 50.000.000.000         | -                 | -                      | -                 |
| Các đối tượng khác  | 95.055.652             | -                 | 37.450.000             | -                 |
| <b>Phải thu khác</b>  | <b>132.300.964.234</b> | <b>41.570.000</b> | <b>109.071.857.369</b> | <b>41.570.000</b> |
| Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư  | 108.305.292.023        | -                 | 41.555.603.758         | -                 |
| Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (5)  | 34.445.145.058         | -                 | 24.617.737.917         | -                 |
| Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (6)   | 66.165.697.942         | -                 | 16.937.865.841         | -                 |
| Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (7)  | 7.694.449.023          | -                 | -                      | -                 |
| Phải thu về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bào - Bãi Trường - Phú Quốc (8) | 10.610.917.700         | -                 | 63.729.933.000         | -                 |
| Lãi dự thu  | 3.315.868.387          | -                 | -                      | -                 |
| Phải thu khác   | 10.068.886.124         | 41.570.000        | 3.786.320.611          | 41.570.000        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

|   |                        |                      |                        |                   |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>b) Dài hạn</b>                       | <b>90.579.070.857</b>  | <b>1.347.362.135</b> | <b>26.961.989.100</b>  | -                 |
| Ký cược, ký quỹ                         | 1.875.237.122          | -                    | -                      | -                 |
| Phải thu khác                           | 88.703.833.735         | 1.347.362.135        | 26.961.989.100         | -                 |
| Ban đến bù GPMB Quốc Oai (9)            | 16.141.420.000         | -                    | 25.700.000.000         | -                 |
| Công ty TNHH MTV Thái Gia Phú Quốc (10) | 70.000.000.000         | -                    | -                      | -                 |
| Phải thu dài hạn khác                   | 2.562.413.735          | 1.347.362.135        | 1.261.989.100          | -                 |
| <b>Cộng</b>                             | <b>317.014.038.544</b> | <b>1.388.932.135</b> | <b>253.301.975.004</b> | <b>41.570.000</b> |

(1) Là khoản ông Đặng Văn Hào và ông Nguyễn Minh Hải tạm ứng tiền để chi trả cho các khoản chi phí quản lý phục vụ hoạt động của các Ban quản lý dự án.

(2) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng được Công ty cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con theo hợp đồng tiền gửi số 422/2016/HĐTG-BIDV.TX-CEO có kỳ hạn 12 tháng với số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất là 6,5%/năm được cầm cố theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 02/2016/2356339/HĐBĐ. Hợp đồng được đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Tập đoàn C.E.O tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(3) Là khoản 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 CP 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 10/11/2009. 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 CP Đầu tư BMC-CEO.

(4) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 05/12/2017 để Công ty CP Đầu tư Việt Nam thực hiện các thủ tục sang tên Dự án khu phức hợp thương mại - du lịch - dịch vụ - khách sạn Việt Nam Phú Quốc.

(5) Số dư tại 31/12/2017 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng và biên bản quyết toán sau:

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 628/CEOPQ-HĐHTĐT giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 24/12/2015 và Biên bản quyết toán hợp đồng số 628/2017/BBQT - CEOPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 714/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 14/07/2015 và Biên bản quyết toán hợp đồng số 714/2017/BBQT - CEOPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

(6) Số dư tại 31/12/2017 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số TM4/2016/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (Bên B) ký ngày 30/7/2016.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số SV2/2016/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (Bên B) ký ngày 14/7/2015.

(7) Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 706/HĐHTĐT/CEO-GIS giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đào Vàng ký ngày 06/7/2015.

(8) Khoản tiền đã chuyển cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất UBND huyện Phú Quốc và Phòng tài chính kế hoạch huyện Phú Quốc để chi trả hộ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án "Khu đô thị - Du lịch Đường Bảo - Bãi Trường - Phú Quốc".

(9) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường GPMB huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB 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).

(10) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0905/HĐHTĐT/TG-CEOXD ngày 09/5/2017, mục đích của khoản đầu tư trên là để xây dựng và kinh doanh khách sạn tại Lô đất KS9 thuộc Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**7. Tài sản thiếu chờ xử lý**

|             | 31/12/2017 |                    | 01/01/2017 |                    |
|-------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
|             | Số lượng   | Giá trị (VND)      | Số lượng   | Giá trị (VND)      |
| Tiền        | -          | 645.925.429        | -          | 634.807.087        |
| <b>Cộng</b> | <b>-</b>   | <b>645.925.429</b> | <b>-</b>   | <b>634.807.087</b> |

**8. Hàng tồn kho**

|   | 31/12/2017<br>VND        |          | 01/01/2017<br>VND      |          |
|---|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 11.343.232.294           | -        | 1.259.671.104          | -        |
| Công cụ, dụng cụ                        | 240.384.588              | -        | 118.670.206            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 1.238.530.815.688        | -        | 598.274.036.498        | -        |
| Thành phẩm                              | 1.095.265.452            | -        | 497.556.759            | -        |
| Hàng hoá                                | 5.364.703.449            | -        | 9.766.636.608          | -        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.256.574.401.471</b> | <b>-</b> | <b>609.916.571.175</b> | <b>-</b> |

(\*) Một phần giá trị Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã được dùng để thế chấp cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/3778372/HĐTC năm 2016, văn bản sửa đổi bổ sung số 01A/2016/3778372/SĐBSHĐTC ngày 4/11/2016 và số 01B/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 3 năm 2017; Số 01C/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 4 năm 2017.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**9. Chi phí trả trước**

|   | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        | <b>5.982.558.364</b>   | <b>3.180.418.305</b>  |
| Chi phí thuê văn phòng                    | 670.165.049            | 616.332.137           |
| Chi phí bảo hiểm                          | 311.107.084            | 66.323.687            |
| Công cụ, dụng cụ chờ đã xuất dùng phân bổ | 3.565.163.792          | 2.426.082.209         |
| Chi phí chờ phân bổ khác                  | 1.436.122.439          | 71.680.272            |
| <b>b) Dài hạn</b>                         | <b>139.905.193.402</b> | <b>90.035.555.998</b> |
| Trả trước tiền thuê văn phòng             | 48.022.704.832         | 37.292.360.140        |
| Công cụ, dụng cụ chờ đã xuất dùng phân bổ | 39.147.839.234         | 48.503.448.011        |
| Chi phí bán hàng chờ phân bổ              | 40.243.704.580         | -                     |
| Quyền thử cấp thương hiệu                 | 2.781.777.778          | -                     |
| Chi phí chờ phân bổ khác                  | 9.709.166.978          | 4.239.747.847         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>145.887.751.766</b> | <b>93.215.974.303</b> |

**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

| Chi tiêu                      | Đơn vị tính: VND      |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | Máy móc thiết bị      | Tổng cộng             |
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                       |
| Số dư ngày 01/01/2017         | -                     | -                     |
| Thuê tài chính trong năm      | 10.604.545.454        | 10.604.545.454        |
| Số dư ngày 31/12/2017         | <b>10.604.545.454</b> | <b>10.604.545.454</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                       |
| Số dư ngày 01/01/2017         | -                     | -                     |
| Khấu hao trong năm            | 28.817.843            | 28.817.843            |
| Số dư ngày 31/12/2017         | <b>28.817.843</b>     | <b>28.817.843</b>     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                       |
| Tại ngày 01/01/2017           | -                     | -                     |
| Tại ngày 31/12/2017           | <b>10.575.727.611</b> | <b>10.575.727.611</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, thiết bị<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ quản lý | TSCD khác       | Cộng              |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|--|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                     |  |                             |                 |                   |
| Số dư ngày 01/01/2017         | 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 |
| Mua trong năm                 | 20.933.327.209            | 15.538.331.734      | 2.650.304.416                                  | 1.079.794.379               | 1.407.510.745   | 41.609.268.483    |
| Đầu tư XD/CB hoàn thành       | 92.108.268.290            | -                   | -  | -                           | -               | 92.108.268.290    |
| Tăng do phân loại lại         | 13.241.425.936            | -                   | -  | -                           | -               | 13.241.425.936    |
| Tăng khác (*)                 | 39.413.553.488            | -                   | -  | 693.499.999                 | -               | 40.107.053.487    |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (2.395.238.095)     | -  | -                           | -               | (2.395.238.095)   |
| Giảm khác (*)                 | (3.665.992.455)           | -                   | -  | (98.527.929)                | (2.904.016.468) | (6.668.536.852)   |
| Số dư ngày 31/12/2017         | 1.166.573.068.438         | 45.047.495.894      | 42.945.161.362                                 | 7.135.040.888               | 473.811.282     | 1.262.174.577.864 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                     |  |                             |                 |                   |
| Số dư ngày 01/01/2017         | 23.539.570.223            | 10.510.873.916      | 8.869.101.170                                  | 2.419.883.152               | 1.843.283.519   | 47.182.711.980    |
| Khấu hao trong năm            | 29.010.065.466            | 4.962.549.158       | 5.633.102.997                                  | 737.288.546                 | 305.463.246     | 40.648.469.413    |
| Tăng khác (*)                 | 4.413.932.804             | -                   | -  | -                           | -               | 4.413.932.804     |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (2.395.238.095)     | -  | -                           | -               | (2.395.238.095)   |
| Giảm khác (*)                 | -                         | -                   | -  | (470.256.756)               | -               | (470.256.756)     |
| Số dư ngày 31/12/2017         | 56.963.568.493            | 13.078.184.979      | 14.502.204.167                                 | 2.686.914.942               | 2.148.746.765   | 89.379.619.346    |
| <b>Giá trị còn lại</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 |

- Nguyên giá TSCD đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017: 6.776.086.190 VND

- Giá trị còn lại của TSCD hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2017: 23.322.611.053 VND

(\*) Tăng khác, giảm khác là do phân loại lại tài sản cho phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017*

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                          | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy vi tính | Nhãn hiệu, tên thương mại | Bản quyền, bằng sáng chế | Cộng             | Đơn vị tính: VND |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                  |                   |                      |                           |                          |                  |                  |
| Số dư ngày 01/01/2017              | 62.518.508.720    | 436.700.472          | 267.227.596               | 8.551.700.193            | 71.774.136.981   |                  |
| Mua trong năm                      | -                 | 1.417.058.008        | -                         | -                        | 1.417.058.008    |                  |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư    | -                 | -                    | -                         | -                        | -                |                  |
| Giảm khác                          | (39.315.025.559)  | -                    | -                         | -                        | (39.315.025.559) |                  |
| Số dư ngày 31/12/2017              | 23.203.483.161    | 1.853.758.480        | 267.227.596               | 8.551.700.193            | 33.876.169.430   |                  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>      |                   |                      |                           |                          |                  |                  |
| Số dư 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 năm                 | 1.348.655.773     | 138.004.654          | -                         | 1.141.694.294            | 2.628.354.721    |                  |
| Chuyển sang từ TSCĐ thuế tài chính | -                 | -                    | -                         | -                        | -                |                  |
| Giảm khác                          | (1.659.038.313)   | -                    | -                         | -                        | (1.659.038.313)  |                  |
| Số dư ngày 31/12/2017              | 979.154.076       | 434.832.530          | 267.227.596               | 2.232.480.880            | 3.913.695.082    |                  |
| <b>Giá trị còn lại</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   |                  |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017 là 570.933.346 VND

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2017: 0 VND

(\*) Giám khác là do phân loại lại tài sản cho phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**13. Tài sản dở dang dài hạn**

|  | 31/12/2017<br>VND      | 01/01/2017<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b> |                        |                        |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long        | 209.392.273.596        | -                      |
| Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc   | 196.411.688.391        | 141.332.300.000        |
| Các Dự án khác                                 | 9.677.101.872          | 50.253.384.191         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>415.481.063.859</b> | <b>191.585.684.191</b> |

(\*) Giá trị tài sản mang đi cầm cố, thế chấp cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017 là: 196.411.688.391 đồng.

**14. Tăng, giảm Bất động sản đầu tư***Bất động sản cho thuê*

| Khoản mục                     | Số đầu kỳ              | Tăng trong năm       | Giảm trong năm        | Đơn vị tính: VND       |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
|                               |                        |                      |                       | Số cuối kỳ             |
| <b>Nguyên giá</b>             | <b>182.221.255.747</b> | <b>1.258.484.049</b> | <b>11.020.552.425</b> | <b>172.459.187.371</b> |
| Giá trị quyền sử dụng đất     | 3.407.568.000          | -                    | -                     | 3.407.568.000          |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 178.813.687.747        | 1.258.484.049        | 11.020.552.425        | 169.051.619.371        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>27.411.421.749</b>  | <b>3.979.402.651</b> | <b>-</b>              | <b>31.390.824.400</b>  |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 27.411.421.749         | 3.979.402.651        | -                     | 31.390.824.400         |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | <b>154.809.833.998</b> |                      |                       | <b>141.068.362.971</b> |
| Giá trị quyền sử dụng đất     | 3.407.568.000          |                      |                       | 3.407.568.000          |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 151.402.265.998        |                      |                       | 137.660.794.971        |

**15. Phải trả người bán**

|   | 31/12/2017<br>VND      |                        | 01/01/2017<br>VND      |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Công ty CP Xây dựng hạ tầng và Đô thị Hà Nội              | 22.316.393.935         | 22.316.393.935         | 30.278.400             | 30.278.400             |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa                  | 9.557.122.575          | 9.557.122.575          | -                      | -                      |
| Công ty TNHH Dịch vụ thương mại tổng hợp Ngọc Quỳnh       | 8.858.571.156          | 8.858.571.156          | -                      | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thương mại dịch vụ Vĩnh Hưng | 8.540.628.595          | 8.540.628.595          | -                      | -                      |
| Công ty CP Xây dựng COTECCONS                             | 47.355.110             | 47.355.110             | 46.111.486.654         | 46.111.486.654         |
| Các đối tượng khác  | 139.577.934.976        | 139.577.934.976        | 105.275.705.619        | 105.275.705.619        |
| <b>Cộng</b>   | <b>188.898.006.347</b> | <b>188.898.006.347</b> | <b>151.417.470.673</b> | <b>151.417.470.673</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Mẫu số B 09 - DN/HN

**16. Lợi thế thương mại**

| Khoản mục                         | Quốc  |                                  | Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | Công ty Cổ phần đầu tư MBC - CEO | Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc | Cộng            | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|-----------------|------------------|
|                                   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc | Công ty Cổ phần Đầu tư MBC - CEO |                            |                                  |                               |   |                 |                  |
| <b>Nguyên giá</b>                 |   |                                  |                            |                                  |                               |   |                 |                  |
| Số dư ngày 01/01/2017             | 90.029.000.000                                | 13.683.536.032                   | 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           | -   | -                                | -                          | -                                | -                             | -   | -               |                  |
| Số dư ngày 31/12/2017             | 90.029.000.000                                | 13.683.536.032                   | 3.919.980.000              | 13.683.536.032                   | 44.622.197                    | 127.838.439.012                                   | 235.515.577.241 |                  |
| <b>Giá trị hao phân bổ lũy kế</b> |   |                                  |                            |                                  |                               |   |                 |                  |
| Số dư ngày 01/01/2017             | 45.044.142.858                                | 5.473.414.413                    | 1.959.990.000              | 5.473.414.413                    | 44.622.197                    | 2.130.640.651                                     | 54.652.810.119  |                  |
| Phân bổ trong năm                 | 11.246.214.288                                | 2.736.707.206                    | 391.998.000                | 2.736.707.206                    | -                             | 12.783.843.901                                    | 27.158.763.395  |                  |
| Số dư ngày 31/12/2017             | 56.290.357.146                                | 8.210.121.619                    | 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 01/01/2017               | 44.984.857.142                                | 8.210.121.619                    | 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                                | 5.473.414.413                    | 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**

Địa chỉ: Tòa nhà số 5 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội

Tel: (84-4) 35 142 417

Fax: (84-4) 38 560 629

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

|   | 31/12/2017      |                       |                   | 01/01/2017        |                 |                       | Đơn vị tính: VND |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|------------------|
|   | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng              | Giảm              | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |                  |
| a) Ngân hạn   | 544.323.021.158 | 544.323.021.158       | 1.460.489.798.931 | 1.311.810.423.218 | 395.643.645.445 | 395.643.645.445       |                  |
| Vay ngắn hạn  | 485.298.908.776 | 485.298.908.776       | 1.407.398.086.548 | 1.268.480.069.467 | 346.380.891.695 | 346.380.891.695       |                  |
| Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế  | 451.897.162.546 | 451.897.162.546       | 1.327.613.387.826 | 1.197.017.776.975 | 321.301.551.695 | 321.301.551.695       |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)        | 451.897.162.546 | 451.897.162.546       | 1.327.613.387.826 | 1.196.018.818.575 | 320.302.593.295 | 320.302.593.295       |                  |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Hàng Hải Phú Quốc                      | -               | -                     | -                 | 998.958.400       | 998.958.400     | 998.958.400           |                  |
| Vay cá nhân (2)   | 33.401.746.230  | 33.401.746.230        | 79.784.698.722    | 71.462.292.492    | 25.079.340.000  | 25.079.340.000        |                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả   | 55.833.904.999  | 55.833.904.999        | 49.901.505.000    | 43.330.353.751    | 49.262.753.750  | 49.262.753.750        |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (3) | 55.833.904.999  | 55.833.904.999        | 49.901.505.000    | 43.330.353.751    | 49.262.753.750  | 49.262.753.750        |                  |
| Nợ thuê tài chính ngắn hạn  | 3.190.207.383   | 3.190.207.383         | 3.190.207.383     | -                 | -               | -                     |                  |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chaillease - CN Hà Nội (5)  | 3.190.207.383   | 3.190.207.383         | 3.190.207.383     | -                 | -               | -                     |                  |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tòa nhà số 5 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội

Tel: (84-4) 35 142 417

Fax: (84-4) 38 560 629

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

|   |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>b) Dài hạn</b>   | 887.021.964.389          | 842.639.788.438          | 190.376.985.336          | 198.697.569.936          | 850.960.373.038          | 850.960.373.038          |
| <i>Vay dài hạn</i>  | 880.899.613.438          | 880.899.613.438          | 228.636.810.336          | 198.697.569.936          | 850.960.373.038          | 850.960.373.038          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)      | 842.639.788.438          | 842.639.788.438          | 190.376.985.336          | 198.697.569.936          | 850.960.373.038          | 850.960.373.038          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (4)                 | 19.380.605.000           | 19.380.605.000           | 19.380.605.000           | -                        | -                        | -                        |
| Vay cá nhân (5)   | 18.879.220.000           | 18.879.220.000           | 18.879.220.000           | -                        | -                        | -                        |
| <b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>                                      | 6.122.350.951            | 6.122.350.951            | 11.665.000.000           | 5.542.649.049            | -                        | -                        |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (6) | 6.122.350.951            | 6.122.350.951            | 11.665.000.000           | 5.542.649.049            | -                        | -                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.431.344.985.547</b> | <b>1.386.962.809.596</b> | <b>1.650.866.784.267</b> | <b>1.510.507.993.154</b> | <b>1.246.604.018.483</b> | <b>1.246.604.018.483</b> |

**c) Các khoản nợ thuế tài chính**

| Thời hạn             | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính | Trả tiền lãi thuế | Trả nợ gốc    | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính | Trả tiền lãi thuế | Trả nợ gốc |
|----------------------|---|-------------------|---------------|---|-------------------|------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 3.190.207.384                             | 682.232.386       | 2.507.974.998 | -   | -                 | -          |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 7.659.919.460                             | 855.336.124       | 6.804.583.336 | -   | -                 | -          |
| Trên 5 năm           | -   | -                 | -             | -   | -                 | -          |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***d) Thông tin chi tiết về từng khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn****Vay ngắn hạn theo các hợp đồng**

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng:

*Hợp đồng thấu chi số 09/2017/2356339/HDDTC ngày 02/08/2017, hạn mức thấu chi tối đa 300.000.000.000 VNĐ, thời hạn hết hiệu lực của Hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 02/08/2017. Lãi suất là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 306/2017/HDTG.TX.CE) ngày 02/08/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty CP Tập đoàn C.E.O.**Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/7761587/HĐTD ngày 14/4/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 31/3/2018 và khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/8912028/HĐTD ngày 28/4/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 250 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 30/4/2018. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Kế hoạch trả nợ gốc và lãi được xác định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay này.**Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/7761587/HĐTD ngày 14/4/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 31/3/2018, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 30/4/2018. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Kế hoạch trả nợ gốc và lãi được xác định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay này.*

(2) Vay cá nhân theo các hợp đồng vay từng lần, lãi suất cụ thể theo từng hợp đồng vay, thời hạn từ 1 tháng đến 12 tháng.

**Vay dài hạn theo các hợp đồng**

(3) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:

*Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2015. Hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Khoản vay được sử dụng để cho vay mới 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 21/07/2014. Tài sản đảm bảo: Tòa tháp C.E.O (bao gồm Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các nguồn thu từ các hợp đồng giao dịch phát sinh của tòa tháp C.E.O TOWER) và các biện pháp đảm bảo bổ sung khác.**Hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015. Hạn mức vay tối đa 150.000.000.000 đồng nhưng không quá 67% tổng mức đầu tư của dự án. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay được sử dụng 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. Tài sản đảm bảo: Các biện pháp đảm bảo được ký kết giữa bên vay/bên đảm bảo với ngân hàng có phạm vi đảm bảo bao gồm hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015.*

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Hợp đồng tín dụng số 01/2016/3778372/HDDA ngày 19 tháng 8 năm 2016 với mục đích sử dụng để tài trợ chi phí hợp lý để đầu tư dự án 78 căn biệt thự và được bên cho vay chấp nhận. Tổng khoản nợ gốc không vượt quá 305.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 48 tháng và thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau - quy định riêng theo sản phẩm tín dụng bất động sản) (+) biên độ 4%. Biện pháp bảo đảm là các công trình/cơ sở hạ tầng dự án 78 căn biệt thự (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật cho phép.

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016. Tổng hạn mức cho vay là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án khu du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Thời hạn vay 09 năm và thời gian ân hạn khoản vay tối đa là 02 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi vay trong hạn được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của BIDV vào ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Từ ngày 8/3/2017 khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/3778372/HDDA, giá trị tài sản thế chấp theo hợp đồng này là 1.103.040.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/4350191/HĐTD được lập ngày 28/04/2017 với hạn mức tối đa là 250.000.000.000 VND. Mục đích vay vốn là để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay, lãi suất vay phụ thuộc vào từng hợp đồng tín dụng

(4) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An theo hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875.000.000.000 VND đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villa. Tài sản đảm bảo bao gồm: Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villas gắn liền với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 976110. Và quyền phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự của Dự án; Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải...); Toàn bộ các quyền còn lại của Dự án ngoài quyền phát sinh từ các hợp đồng mua bán nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này, các quyền, lợi ích và các khoản bồi hoàn khác). - Quyền tài sản đối với phần vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc tại bên vay. Bên vay thực hiện thế chấp tài sản này trong trường hợp bên Vay có khả năng không đảm bảo được việc trả nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng vay.

(5) Vay cá nhân dài hạn theo các hợp đồng vay từng lần, lãi suất cụ thể theo từng hợp đồng vay, thời hạn từ 24 tháng đến 48 tháng.

(6) Vay theo hợp đồng cho thuê tài chính số B171216213 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê là phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**18. Người mua trả tiền trước**

|                                      | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                      |                        |                        |
| Công ty TNHH AVS Việt Nam - Phú Quốc | 15.628.565.781         | -                      |
| Nguyễn Kim Liên                      | 18.631.021.727         | -                      |
| Công ty CP Năng lượng xanh Việt Nam  | 11.802.711.850         | -                      |
| Đào Thị Tra                          | 14.609.999.762         | -                      |
| Nguyễn Ngọc Tiền                     | 20.277.408.788         | 5.453.096.635          |
| Thạch Thị Tâm                        | 12.824.597.064         | -                      |
| Phan Đình Kính                       | 8.668.627.051          | 1.995.842.906          |
| Trần Văn Mạnh và Phạm Thị Thảo       | 8.274.497.682          | 1.449.922.020          |
| Các đối tượng khác                   | 867.998.470.478        | 392.753.722.883        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>978.715.900.183</b> | <b>401.652.584.444</b> |

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

|                                 | 31/12/2017             | 01/01/2017            |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                 | VND                    | VND                   |
| <b>Phải nộp</b>                 |                        |                       |
| Thuế GTGT đầu ra                | 25.294.196.481         | 32.760.105.526        |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt          | 1.034.356.616          | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 37.201.762.279         | 60.465.014.292        |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 5.018.512.795          | 3.642.287.544         |
| Thuế tài nguyên                 | -                      | 1.448.876.027         |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất     | 202.014.959.068        | -                     |
| Các loại thuế, phí, lệ phí khác | 4.050.120.920          | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>274.613.908.159</b> | <b>98.316.283.389</b> |

**20. Chi phí phải trả**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>132.937.771.371</b> | <b>27.641.370.862</b>  |
| Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản                   | 93.413.726.214         | -                      |
| Trích trước chi phí dự án Chi Đông                            | 14.848.551.400         | 14.848.551.400         |
| Chi phí phải trả của khách sạn Novotel                        | 8.882.426.782          | 4.477.647.597          |
| Chi phí lãi vay phải trả                                      | 5.471.964.100          | 5.365.304.462          |
| Chi phí phải trả về lợi nhuận theo các hợp đồng thuê biệt thự | 7.536.951.098          | 413.776.299            |
| Chi phí phải trả khác   | 2.784.151.777          | 2.536.091.104          |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>75.723.565.512</b>  | <b>75.723.565.512</b>  |
| Chi phí thuê đất dự án Sonasea Resort (*)                     | 75.723.565.512         | 75.723.565.512         |
| <b>Cộng</b>   | <b>208.661.336.883</b> | <b>103.364.936.374</b> |

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

(\*) Chi phí phải trả dài hạn thuê đất tạm tính các lô đã bán theo hợp đồng thuê đất thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25/12/2012 đến ngày 25/12/2062. Căn cứ quyết định về việc miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư số 1236/QĐ-CT ngày 22/9/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi 15 năm.

**21. Doanh thu chưa thực hiện**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>14.253.202.936</b>  | <b>14.213.552.946</b>  |
| Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O                             | 14.225.930.209         | 14.186.280.219         |
| Các khoản doanh thu nhận trước khác                             | 27.272.727             | 27.272.727             |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>123.271.994.644</b> | <b>112.907.399.131</b> |
| Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O                             | 99.215.001.170         | 112.907.399.131        |
| Phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort nhận trước | 24.056.993.474         | -                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>137.525.197.580</b> | <b>127.120.952.077</b> |

**22. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|   | 31/12/2017             | 01/01/2017            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                | <b>98.244.097.550</b>  | <b>81.796.935.343</b> |
| Kinh phí công đoàn                                | 1.997.112.759          | 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         | -                     |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                        | 58.092.000.000         | 24.000.000.000        |
| Phải trả phải nộp khác                            | 21.213.939.774         | 56.044.284.766        |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng(1)     | -                      | 40.849.727.601        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú       | 13.069.738.326         | 13.069.738.326        |
| Các khoản phải trả khác                           | 8.144.201.448          | 2.124.818.839         |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 | <b>18.197.193.002</b>  | <b>6.436.223.033</b>  |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                      | 9.393.501.652          | 3.397.419.841         |
| Phí bảo trì dự án Chi Đông                        | 1.315.788.903          | 1.315.788.903         |
| Phải trả Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc (2) | 5.000.000.000          | -                     |
| Phải trả dài hạn khác                             | 2.487.902.447          | 1.723.014.289         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>116.441.290.552</b> | <b>88.233.158.376</b> |

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 706/HĐHTĐT/CEO-GIS giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng ký ngày 06/7/2015. Mục đích hợp đồng để hợp tác bán các căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea. Tổng số tiền góp vốn là 126.745.200.000 đồng.

(2) Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 686/2017/HĐHTĐT-CEOĐN-ĐTTPQ ngày 15/7/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CEO**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,  
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN /HIN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**23. Vốn chủ sở hữu****23.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                            | Vốn góp của chủ sở hữu   | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                     |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư ngày 01/01/2016</b>        | <b>686.239.960.000</b>   | <b>44.358.764.762</b> | <b>18.214</b>                 | <b>140.333.081.221</b>            | <b>870.931.824.197</b>   |
| Tăng vốn trong năm trước            | 343.119.980.000          | -                     | -                             | (2.762.221.535)                   | 340.357.758.465          |
| Lãi trong năm trước                 | -                        | -                     | -                             | 156.982.996.514                   | 156.982.996.514          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển         | -                        | 21.344.706.418        | -                             | (21.344.706.418)                  | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi      | -                        | -                     | -                             | (16.319.919.628)                  | (16.319.919.628)         |
| Trích quỹ khen thưởng ban điều hành | -                        | -                     | -                             | (3.603.760.354)                   | (3.603.760.354)          |
| Chia cổ tức                         | -                        | -                     | -                             | (61.761.596.400)                  | (61.761.596.400)         |
| Giảm khác                           | -                        | -                     | (18.214)                      | -                                 | (18.214)                 |
| <b>Số dư ngày 31/12/2016</b>        | <b>1.029.359.940.000</b> | <b>65.703.471.180</b> | <b>-</b>                      | <b>191.523.873.400</b>            | <b>1.286.587.284.580</b> |
| Tăng vốn trong năm                  | 514.679.970.000          | -                     | -                             | -                                 | 514.679.970.000          |
| Lãi trong năm nay                   | -                        | -                     | -                             | 177.650.063.642                   | 177.650.063.642          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển         | -                        | 28.103.608.420        | -                             | (28.103.608.420)                  | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi      | -                        | -                     | -                             | (15.751.058.649)                  | (15.751.058.649)         |
| Trích quỹ khen thưởng ban điều hành | -                        | -                     | -                             | (12.556.634.238)                  | (12.556.634.238)         |
| Chia cổ tức                         | -                        | -                     | -                             | (102.935.994.000)                 | (102.935.994.000)        |
| <b>Số dư ngày 31/12/2017</b>        | <b>1.544.039.910.000</b> | <b>93.807.079.600</b> | <b>-</b>                      | <b>209.826.641.735</b>            | <b>1.847.673.631.335</b> |

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                         | 31/12/2017               | 01/01/2017               |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | VND                      | VND                      |
| Vốn góp của các cổ đông | 1.544.039.910.000        | 1.029.359.940.000        |
| <b>Cộng</b>             | <b>1.544.039.910.000</b> | <b>1.029.359.940.000</b> |

Trong năm Công ty đã chào bán 51.467.997 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Số lượng cổ phiếu đã bán được là 51.467.997 cổ phiếu. Ngày 24 tháng 08 năm 2017 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 VND.

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                                  | Năm 2017               | Năm 2016              |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                  | VND                    | VND                   |
| <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>    |                        |                       |
| Vốn góp đầu năm                  | 1.029.359.940.000      | 686.239.960.000       |
| Vốn góp tăng trong năm           | 514.679.970.000        | 343.119.980.000       |
| Vốn góp giảm trong năm           | -                      | -                     |
| Vốn góp cuối năm                 | 1.544.039.910.000      | 1.029.359.940.000     |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>102.935.994.000</b> | <b>61.761.596.400</b> |

**23.4 Cổ phiếu**

|  | Năm 2017    | Năm 2016    |
|--|-------------|-------------|
|  | Cổ phiếu    | Cổ phiếu    |
| Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành | 154.403.991 | 102.935.994 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 154.403.991 | 102.935.994 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 154.403.991 | 102.935.994 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại           | -           | -           |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -           | -           |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 154.403.991 | 102.935.994 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 154.403.991 | 102.935.994 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**23.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

| Khoản mục             | Đơn vị tính: VND      |                       |                |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                       | 01/01/2017            | Tăng trong năm        | Giảm trong năm | 31/12/2017            |
| Quỹ đầu tư phát triển | 65.703.471.180        | 28.103.608.420        | -              | 93.807.079.600        |
| <b>Cộng</b>           | <b>65.703.471.180</b> | <b>28.103.608.420</b> | <b>-</b>       | <b>93.807.079.600</b> |

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***(\*) Mục đích trích lập quỹ:**

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty.

**24. Dự phòng phải trả**

|                              | 31/12/2017<br>VND    | 01/01/2017<br>VND    |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>              |                      |                      |
| Dự phòng bảo hành công trình | 1.688.943.850        | 1.688.943.850        |
| Dự phòng phải trả tiền lương | 574.163.517          | -                    |
| <b>Cộng</b>                  | <b>2.263.107.367</b> | <b>1.688.943.850</b> |

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                   | Năm 2017<br>VND          | Năm 2016<br>VND          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                  |                          |                          |
| Doanh thu hoạt động thương mại    | 56.822.472.094           | 59.248.175.296           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 451.288.202.517          | 225.995.175.485          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 1.324.688.021.068        | 1.125.190.918.867        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.832.798.695.679</b> | <b>1.410.434.269.648</b> |

**2. Giá vốn bán hàng**

|                                 | Năm 2017<br>VND          | Năm 2016<br>VND        |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Giá vốn hoạt động thương mại    | 55.216.970.509           | 58.868.430.977         |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp     | 251.150.446.282          | 163.519.487.771        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 802.345.233.704          | 688.697.501.169        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.108.712.650.495</b> | <b>911.085.419.917</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Năm 2017<br>VND       | Năm 2016<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                 | 31.457.319.238        | 12.033.332.377        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ | 93.177.204            | 189.653.394           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ   | 644.972.593           | 8.026.418             |
| Doanh thu tài chính khác                   | 4.876.360             | 93.733.370            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>32.200.345.395</b> | <b>12.324.745.559</b> |

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**4. Chi phí tài chính**

|  | Năm 2017<br>VND        | Năm 2016<br>VND       |
|--|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                              | 124.307.356.763        | 73.693.028.738        |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (43.343.786)           | -                     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ | 7.486.722              | 39.137.474            |
| Dự phòng đầu tư tài chính                    | 53.343.786             | -                     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ      | 46.189.328             | 111.848.199           |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>124.371.032.813</b> | <b>73.844.014.411</b> |

**5. Thu nhập khác**

|  | Năm 2017<br>VND      |
|--|----------------------|
| Thanh lý Tài sản cố định                                     | 460.000.000          |
| Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng                       | 7.875.985.377        |
| Thu nhập từ tiền lãi đối với khoản tiền sử dụng đất chậm trả | 831.903.141          |
| Thu nhập khác  | 524.749.094          |
| <b>Cộng</b>  | <b>9.692.637.612</b> |

**6. Chi phí khác**

|                         | Năm 2017<br>VND    |
|-------------------------|--------------------|
| Phạt vi phạm hành chính | 224.241.364        |
| Chi ủng hộ              | 315.000.000        |
| Các khoản chi phí khác  | 387.924.656        |
| <b>Cộng</b>             | <b>927.166.020</b> |

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | Năm 2017<br>VND        |
|---|------------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> | <b>197.033.008.898</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý   | 59.915.817.243         |
| Chi phí nguyên vật liệu quản lý                                     | 2.009.522.820          |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | 2.901.439.388          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ   | 5.243.878.234          |
| Thuế, phí, lệ phí   | 615.139.360            |
| Chi phí dự phòng  | 11.803.832.217         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 49.267.426.215         |
| Chi phí bằng tiền khác  | 64.642.444.941         |
| Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương năm 2016                          | (680.021.935)          |
| Trích lập quỹ dự phòng tiền lương năm 2017                          | 1.313.530.415          |



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

|  |                |
|--|----------------|
| b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ | 36.896.437.667 |
| Chi phí nhân viên bán hàng                       | 9.258.449.678  |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                         | 83.670.499     |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                            | 238.553.536    |
| Thuế, phí, lệ phí                                | -              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                        | 15.075.721.178 |
| Chi phí bằng tiền khác                           | 12.240.042.776 |

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

|  | Năm 2017              | Năm 2016              |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 89.406.194.119        | 70.560.950.549        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>89.406.194.119</b> | <b>70.560.950.549</b> |

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|   | Năm 2017               | Năm 2016             |
|---|------------------------|----------------------|
|   | VND                    | VND                  |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (3.815.196.496)        | (140.520.840)        |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>(3.815.196.496)</b> | <b>(140.520.840)</b> |

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Năm 2017              | Năm 2016              |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 177.650.063.642       | 156.982.996.514       |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 17.765.006.364        | 13.224.203.638        |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm (*)</i>  | <i>17.765.006.364</i> | <i>13.224.203.638</i> |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi  | 10.659.003.819        | 7.934.522.183         |
| - Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành   | 7.106.002.546         | 5.289.681.455         |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 159.885.057.278       | 143.758.792.876       |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ   | 125.356.300           | 93.742.951            |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)   | 1.275,44              | 1.533,54              |

(\*) Giá trị quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 09 tháng 02 năm 2017 của Công ty. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được Công ty giá định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 09 tháng 02 năm 2017 như sau:

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

|   | Năm 2016                   |                   |                          |
|---|----------------------------|-------------------|--------------------------|
|   | Số trước điều chỉnh<br>VND | Điều chỉnh<br>VND | Số sau điều chỉnh<br>VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 156.982.996.514            | -                 | 156.982.996.514          |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 7.377.513.337              | 5.846.690.301     | 13.224.203.638           |
| Các khoản điều chỉnh giảm   | 7.377.513.337              | 5.846.690.301     | 13.224.203.638           |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi  | 7.377.513.337              | 557.008.846       | 7.934.522.183            |
| - Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành   | -                          | 5.289.681.455     | 5.289.681.455            |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 149.605.483.177            | -                 | 143.758.792.876          |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 93.742.951                 | -                 | 93.742.951               |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 1.595,91                   | (62,37)           | 1.533,54                 |

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

|   | Năm 2017<br>VND   |
|---|-------------------|
| <i>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i> |                   |
| Lãi vay nhập gốc  | 12.469.196.882    |
| <i>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</i>   |                   |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường   | 1.521.714.485.066 |
| <i>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</i>   |                   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường  | 1.349.423.273.218 |

**VIII. Những thông tin khác****1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan****a) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

|                         | Năm 2017<br>VND      | Năm 2016<br>VND      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Lương                   | 3.957.157.652        | 4.078.492.335        |
| Các khoản phúc lợi khác | 468.000.000          | -                    |
| <b>Cộng</b>             | <b>4.425.157.652</b> | <b>4.078.492.335</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***3. Báo cáo bộ phận****3.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo khu vực địa lý**

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận địa lý của Công ty. Báo cáo chính yếu, bộ phận theo khu vực địa lý, được đưa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý.

Các khoản mục không được phân bổ hợp lý bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý, doanh thu bộ phận dựa vào vị trí địa lý của các khách hàng. Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O hoạt động tại các tỉnh Hà Nội, Quảng Ninh, Nha Trang và Kiên Giang thuộc hai miền Bắc và miền Nam.

Dưới đây là phân tích doanh thu của Công ty theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ:

|  | Miền Bắc               |                        | Miền Nam                 |                          | Tổng cộng                |                          |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Năm 2017<br>VND        | Năm 2016<br>VND        | Năm 2017<br>VND          | Năm 2016<br>VND          | Năm 2017<br>VND          | Năm 2016<br>VND          |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp hàng hóa, dịch vụ | 403.075.366.169        | 381.088.840.911        | 1.429.723.329.510        | 1.029.345.428.737        | 1.832.798.695.679        | 1.410.434.269.648        |
| Giá vốn hàng bán                                 | 280.823.233.154        | 246.168.498.681        | 827.889.417.341          | 664.916.921.236          | 1.108.712.650.495        | 911.085.419.917          |
| <b>Tổng cộng</b>                                 | <b>683.898.599.323</b> | <b>627.257.339.592</b> | <b>2.257.612.746.851</b> | <b>1.694.262.349.973</b> | <b>2.941.511.346.174</b> | <b>2.321.519.689.565</b> |

**3.2 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong 04 lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và bán hàng hóa. Công ty lập báo cáo bộ phận theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017**

|                              | Hoạt động kinh doanh bất động sản |          | Hoạt động cung cấp dịch vụ |          | Hoạt động xây lắp        |          | Hoạt động bán hàng hóa |          | Loại trừ                   |          | Tổng cộng                |          |
|------------------------------|-----------------------------------|----------|----------------------------|----------|--------------------------|----------|------------------------|----------|----------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                              | VND                               | VND      | VND                        | VND      | VND                      | VND      | VND                    | VND      | VND                        | VND      | VND                      | VND      |
| Tài sản bộ phận              | 3.612.326.255.484                 | -        | 1.522.922.195.774          | -        | 1.518.864.786.127        | -        | 154.950.678.637        | -        | (1.459.417.004.786)        | -        | 5.349.646.911.237        | -        |
| Tài sản không phân bổ        | -                                 | -        | -                          | -        | -                        | -        | -                      | -        | -                          | -        | 302.638.667.298          | -        |
| <b>Tổng tài sản hợp nhất</b> | <b>3.612.326.255.484</b>          | <b>-</b> | <b>1.522.922.195.774</b>   | <b>-</b> | <b>1.518.864.786.127</b> | <b>-</b> | <b>154.950.678.637</b> | <b>-</b> | <b>(1.459.417.004.786)</b> | <b>-</b> | <b>5.652.285.578.535</b> | <b>-</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

|                                  |                          |                        |                        |                       |                          |                          |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nợ phải trả bộ phận              | 2.094.155.056.602        | 882.875.740.321        | 880.523.559.392        | 89.828.748.635        | (561.223.770.168)        | 3.386.159.334.783        |
| Nợ phải trả không phân bổ        | -                        | -                      | -                      | -                     | -                        | 27.843.216.937           |
| <b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b> | <b>2.094.155.056.602</b> | <b>882.875.740.321</b> | <b>880.523.559.392</b> | <b>89.828.748.635</b> | <b>(561.223.770.168)</b> | <b>3.414.002.551.720</b> |

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2017**

|                                  | Hoạt động kinh doanh bất động sản |                        | Hoạt động cung cấp dịch vụ |          | Hoạt động xây lắp |          | Hoạt động bán hàng hóa |          | Loại trừ                 |                          | Tổng cộng |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------|-------------------|----------|------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|-----------|
|                                  | VND                               | VND                    | VND                        | VND      | VND               | VND      | VND                    | VND      | VND                      | VND                      |           |
| Tài sản bộ phận                  | 1.983.329.043.356                 | 946.758.640.755        | 188.522.743.669            | -        | -                 | -        | -                      | -        | (793.630.459.605)        | 2.324.979.968.175        |           |
| Tài sản không phân bổ            | -                                 | -                      | -                          | -        | -                 | -        | -                      | -        | -                        | 1.509.569.231.075        |           |
| <b>Tổng tài sản hợp nhất</b>     | <b>1.983.329.043.356</b>          | <b>946.758.640.755</b> | <b>188.522.743.669</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>-</b>               | <b>-</b> | <b>(793.630.459.605)</b> | <b>3.834.549.199.250</b> |           |
| Nợ phải trả bộ phận              | 1.914.489.531.696                 | 57.747.959.185         | 276.100.837.978            | -        | -                 | -        | -                      | -        | (249.554.475.549)        | 1.998.783.853.310        |           |
| Nợ phải trả không phân bổ        | -                                 | -                      | -                          | -        | -                 | -        | -                      | -        | -                        | 269.188.566.998          |           |
| <b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b> | <b>1.914.489.531.696</b>          | <b>57.747.959.185</b>  | <b>276.100.837.978</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>-</b>               | <b>-</b> | <b>(249.554.475.549)</b> | <b>2.267.972.420.308</b> |           |

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017**

|  | Hoạt động kinh doanh bất động sản |                        | Hoạt động cung cấp dịch vụ |                      | Hoạt động xây lắp        |                        | Hoạt động bán hàng hóa |     | Loại trừ |     | Tổng cộng |
|--|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----|----------|-----|-----------|
|  | VND                               | VND                    | VND                        | VND                  | VND                      | VND                    | VND                    | VND | VND      | VND |           |
| Doanh thu thuần                        | 1.324.688.021.068                 | 558.475.798.441        | 556.987.892.428            | 56.822.472.094       | 664.175.488.352          | 1.832.798.695.679      |                        |     |          |     |           |
| Doanh thu hoạt động tài chính          | 92.701.974.211                    | 39.082.265.591         | 38.978.141.584             | 3.976.449.744        | (142.538.485.736)        | 32.200.345.395         |                        |     |          |     |           |
| Chi phí sản xuất kinh doanh            | 802.345.233.704                   | 326.749.892.621        | 500.005.664.625            | 55.216.970.509       | (575.605.110.964)        | 1.467.013.129.873      |                        |     |          |     |           |
| - Giá vốn hàng bán                     | 802.345.233.704                   | 326.749.892.621        | 500.005.664.625            | 55.216.970.509       | (575.605.110.964)        | 1.108.712.650.495      |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí tài chính                    | -                                 | -                      | -                          | -                    | -                        | 124.371.032.813        |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí bán hàng                     | -                                 | -                      | -                          | -                    | -                        | 36.896.437.667         |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp         | -                                 | -                      | -                          | -                    | -                        | 197.033.008.898        |                        |     |          |     |           |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b> | <b>615.044.761.575</b>            | <b>270.808.171.411</b> | <b>95.960.369.387</b>      | <b>5.581.951.329</b> | <b>(231.108.863.124)</b> | <b>397.985.911.201</b> |                        |     |          |     |           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Lợi nhuận khác

|                              |                 |                 |                |               |                   |               |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 615.044.761.575 | 270.808.171.411 | 95.960.369.387 | 5.581.951.329 | (231.108.863.124) | 8.765.471.592 | 406.751.382.793 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

|                                 | Hoạt động kinh doanh bất động sản |                 | Hoạt động cung cấp dịch vụ |                | Hoạt động xây lắp |     | Hoạt động bán hàng hóa |     | Loại trừ |     | Tổng cộng |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|-------------------|-----|------------------------|-----|----------|-----|-----------|
|                                 | VND                               | VND             | VND                        | VND            | VND               | VND | VND                    | VND | VND      | VND |           |
| Doanh thu thuần                 | 1.125.190.918.867                 | 251.848.193.250 | 370.152.472.455            | 60.301.874.387 | 1.410.434.269.648 |     |                        |     |          |     |           |
| Doanh thu hoạt động tài chính   | -                                 | -               | -                          | -              | 12.324.745.559    |     |                        |     |          |     |           |
| Chi phí sản xuất kinh doanh     | 730.701.342.242                   | 166.123.801.693 | 332.813.569.628            | 58.868.430.977 | 1.121.015.141.669 |     |                        |     |          |     |           |
| - Giá vốn hàng bán              | 730.701.342.242                   | 166.123.801.693 | 332.813.569.628            | 58.868.430.977 | 911.085.419.917   |     |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí tài chính             | -                                 | -               | -                          | -              | 73.844.014.411    |     |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí bán hàng              | -                                 | -               | -                          | -              | 34.242.182.310    |     |                        |     |          |     |           |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp  | -                                 | -               | -                          | -              | 101.843.525.031   |     |                        |     |          |     |           |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 394.489.576.625                   | 85.724.391.557  | 37.338.902.827             | 1.433.443.410  | 301.743.873.538   |     |                        |     |          |     |           |
| Lợi nhuận khác                  | -                                 | -               | -                          | -              | (1.355.472.682)   |     |                        |     |          |     |           |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế    | 394.489.576.625                   | 85.724.391.557  | 37.338.902.827             | 1.433.443.410  | 300.388.400.856   |     |                        |     |          |     |           |

Mẫu số B 09 - DN/HN

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***4. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (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 niên độ kế toán như sau:

**Công nợ tài chính**

|   | 31/12/2017        | 01/01/2017        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | VND               | VND               |
| Các khoản vay                           | 1.431.344.985.547 | 1.246.604.018.483 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 444.097.062.786   | 121.150.408.600   |
| Nợ thuần                                | 987.247.922.761   | 1.125.453.609.883 |
| Vốn chủ sở hữu                          | 2.238.283.026.815 | 1.566.576.778.942 |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu            | 44%               | 72%               |

**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 cụ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ           |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | 31/12/2017               | 01/01/2017               |
|                                      | VND                      | VND                      |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 444.097.062.786          | 121.150.408.600          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 1.136.978.720.050        | 971.764.332.331          |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 361.500.000.000          | 2.110.000.000            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.942.575.782.836</b> | <b>1.095.024.740.931</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                          |                          |
| Các khoản vay                        | 1.431.344.985.547        | 1.246.604.018.483        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 305.339.296.899          | 239.650.629.049          |
| Chi phí phải trả                     | 208.661.336.883          | 103.364.936.374          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.945.345.619.329</b> | <b>1.589.619.583.906</b> |

**Mẫu số B 09 - DN/HN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Tập đoàn.

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 và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

*Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**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.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

| <u>31/12/2017</u>                   | <u>Dưới 1 năm<br/>VND</u> | <u>Từ 1- 5 năm<br/>VND</u> | <u>Cộng<br/>VND</u> |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 287.142.103.897           | 18.197.193.002             | 305.339.296.899     |
| Chi phí phải trả                    | 132.937.771.371           | 75.723.565.512             | 208.661.336.883     |
| Các khoản vay                       | 544.323.021.158           | 887.021.964.389            | 1.431.344.985.547   |
| <u>01/01/2017</u>                   | <u>Dưới 1 năm<br/>VND</u> | <u>Từ 1- 5 năm<br/>VND</u> | <u>Cộng<br/>VND</u> |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 233.214.406.016           | 6.436.223.033              | 239.650.629.049     |
| Chi phí phải trả                    | 27.641.370.862            | 75.723.565.512             | 103.364.936.374     |
| Các khoản vay                       | 395.643.645.445           | 850.960.373.038            | 1.246.604.018.483   |

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). 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.

| <u>31/12/2017</u>                    | <u>Dưới 1 năm<br/>VND</u> | <u>Từ 1- 5 năm<br/>VND</u> | <u>Cộng<br/>VND</u> |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 444.097.062.786           | -                          | 444.097.062.786     |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 1.047.747.011.328         | 89.231.708.722             | 1.136.978.720.050   |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 359.900.000.000           | 1.600.000.000              | 361.500.000.000     |
| <u>01/01/2017</u>                    | <u>Dưới 1 năm<br/>VND</u> | <u>Từ 1- 5 năm<br/>VND</u> | <u>Cộng<br/>VND</u> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 121.150.408.600           | -                          | 121.150.408.600     |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 944.802.343.231           | 26.961.989.100             | 971.764.332.331     |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 510.000.000               | 1.600.000.000              | 2.110.000.000       |

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc  
  
 Tạ Văn Tố