Doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Mã số thuế: 0101183550

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2017

Bao gồm:

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

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2018

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 Năm 2017
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**1,221,169,931,537**	**782,998,239,197**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**24,281,333,152**	**1,339,907,888**
1. Tiền	111		24,281,333,152	1,339,907,888
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**300,000,000,000**	**10,000,000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24,400,000	24,400,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24,400,000)	(14,400,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		300,000,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**507,366,310,334**	**426,370,176,916**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	**V.2**	265,565,259,109	185,427,042,776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**V.3**	125,294,353,056	63,480,085,331
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	**V.4a**	116,846,698,169	177,803,048,809
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(340,000,000)	(340,000,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.5**	**389,253,225,525**	**350,216,555,265**
1. Hàng tồn kho	141		389,253,225,525	350,216,555,265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**269,062,526**	**5,061,599,128**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	**V.11a**	269,062,526	105,166,869
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4,956,432,259
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 +230+ 240 + 250 + 260)	**200**		**1,300,063,173,477**	**1,064,263,119,222**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**16,141,420,000**	**25,700,000,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2017

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	16,141,420,000	25,700,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**34,219,967,916**	**34,935,549,052**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	33,980,702,647	34,860,444,884
- Nguyên giá	222		43,374,913,826	*41,750,240,279*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(9,394,211,179)	*(6,889,795,395)*
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.7	239,265,269	75,104,168
- Nguyên giá	*228*		932,033,346	*700,933,346*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(692,768,077)	*(625,829,178)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.8	**283,242,144,023**	**289,612,741,934**
- Nguyên giá	231		318,024,456,606	317,024,163,683
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(34,782,312,583)	(27,411,421,749)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**13,705,699,104**	**2,374,074,967**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	13,705,699,104	2,374,074,967
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**943,626,586,227**	**701,657,644,882**
1. Đầu tư vào Công ty con	251	V.10	954,680,008,803	710,380,008,803
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11,053,422,576)	(8,722,363,921)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**9,127,356,207**	**9,983,108,387**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	9,127,356,207	9,934,769,112
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	48,339,275
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**2,521,233,105,014**	**1,847,261,358,419**

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 Năm 2017
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**698,688,773,138**	**611,929,946,223**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**405,680,837,855**	**244,842,666,488**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.12**	39,160,736,296	27,096,210,798
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.13**	3,095,162,796	10,847,671,998
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	**V.14**	7,000,956,138	11,447,238,995
4. Phải trả người lao động	314		-	3,834,612,154
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	**V.15**	19,826,067,121	17,520,193,422
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	**V.16a**	17,071,384,754	17,031,734,765
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	**V.17a**	5,457,646,693	3,983,097,942
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	**V.18a**	290,883,908,673	139,008,770,208
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		23,184,975,384	14,073,136,206
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II. Nợ dài hạn	**330**		**293,007,935,283**	**367,087,279,735**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	**V.16b**	121,760,455,716	138,271,035,494
7. Phải trả dài hạn khác	337	**V.17b**	99,897,193,002	93,136,223,033
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	**V.18b**	71,350,286,565	135,680,021,208
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 Năm 2017

B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**1,822,544,331,876**	**1,235,331,412,196**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1,822,544,331,876**	**1,235,331,412,196**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		52,502,497,595	39,278,293,957
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		226,001,924,281	166,693,178,239
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		37,260,437,688	*34,451,141,861*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		188,741,486,593	*132,242,036,378*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	**440**		**2,521,233,105,014**	**1,847,261,358,419**

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**146,506,768,123**	**106,834,852,906**	**387,360,017,006**	**336,502,172,071**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**146,506,768,123**	**106,834,852,906**	**387,360,017,006**	**336,502,172,071**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	111,219,441,427	47,728,890,421	275,975,282,973	204,167,874,990
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**35,287,326,696**	**59,105,962,485**	**111,384,734,033**	**132,334,297,081**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	66,980,776,789	2,893,939,347	151,180,823,530	72,220,581,240
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6,277,129,564	7,445,296,113	21,493,277,342	18,391,322,831
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*5,495,714,856*	*7,863,637,898*	*19,152,218,687*	*19,296,265,807*
8. Chi phí bán hàng	25		3,136,182,974	3,447,323,653	6,831,730,906	4,543,682,332
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10,526,056,945	11,146,696,265	33,146,093,694	29,691,645,395
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**82,328,734,002**	**39,960,585,801**	**201,094,455,621**	**151,928,227,763**
11. Thu nhập khác	31		590,209	(9,675,104,066)	98,152,559	1,140,925,362
12. Chi phí khác	32		158,294,741	(9,119,856,659)	212,029,699	2,232,014,323
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(157,704,532)**	**(555,247,407)**	**(113,877,140)**	**(1,091,088,961)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**82,171,029,470**	**39,405,338,394**	**200,980,578,481**	**150,837,138,802**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	3,813,461,967	8,377,735,634	12,239,091,888	18,595,102,424
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**78,357,567,503**	**31,027,602,760**	**188,741,486,593**	**132,242,036,378**

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	01	**200,980,578,481**	**150,837,138,802**
2	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	9,942,245,517	6,014,192,020
	Các khoản dự phòng	03	2,341,058,655	(799,080,450)
	(Lãi)/ lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(4,636,529)	39,137,474
	(Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(150,744,737,978)	(72,522,071,506)
	Chi phí lãi vay	06	19,152,218,687	19,296,265,807
3	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	08	**81,666,726,833**	**102,865,582,147**
	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(3,196,724,352)	(208,899,641,655)
	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	(39,036,670,260)	19,455,004,997
	(Tăng)/ giảm các khoản phải trả	11	(4,161,271,841)	23,052,806,909
	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	643,517,248	311,001,670
	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
	Tiền lãi vay đã trả	14	(19,753,631,570)	(17,559,433,800)
	Thuế TNDN đã nộp	15	(17,383,829,249)	(10,730,093,483)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4,112,364,460)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**20**	**(5,334,247,651)**	**(91,504,773,215)**
II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHH khác	21	(14,187,690,607)	(100,973,876,382)
2	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSHH khác	22	-	11,413,797,970
3	Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(336,200,000,000)	(327,585,000,000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	36,200,000,000	331,935,000,000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(246,300,000,000)	(255,349,403,882)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	2,000,000,000	
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	87,464,976,198	90,126,847,870
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(471,022,714,409)**	**(250,432,634,424)**
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	514,679,970,000	343,119,980,000
2	Tiền thu từ đi vay	33	922,738,498,515	853,320,866,385
3	Tiền trả nợ gốc vay	34	(835,193,094,693)	(803,305,099,941)
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	(102,926,988,000)	(61,761,596,400)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**499,298,385,822**	**331,374,150,044**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**22,941,423,762**	**(10,563,257,595)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1,339,907,888**	**11,903,115,914**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1,502	49,569
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	**24,281,333,152**	**1,339,907,888**

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 10 năm 2001. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 03 năm 2007, và các lần thay đổi. Từ ngày 21 tháng 04 năm 2015, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 05 năm 2016 là 1.544.039.910.000 đồng. Tổng số cổ phần là 154.403.991 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
  Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn khảo sát xây dựng; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thật; Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác: Chi tiết Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, máy may, da giầy, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng các công trình đường bộ, đường sắt;
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
  Chi tiết: Khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý
  Chi tiết: Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm các dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán, chứng khoán);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; khai thác quặng sắt;
- Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp; Dạy nghề; Đào tạo Cao đẳng (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép);

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
  Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (Chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Phát luật); Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Sản xuất linh kiện xe ô tô và các sản phẩm công nghiệp khác; sản xuất các thiết bị bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, thiết bị điện (điện thoại, máy fax, phần cứng và phần mềm máy tính);
- Kinh doanh dịch vụ hội nghị, hội thảo, kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại, đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;
- Đào tạo trình độ Đại học (Chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); đào tạo ngoại ngữ, tin học;
- Xây dựng nhà các loại
  Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
  Chi tiết: Đầu tư xây dựng sân golf; Đầu tư xây dựng công trình điện nước; Đầu tư xây dựng khu du lịch và các khu vui chơi giải trí; Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, cơ sở hạ tầng;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Tư vấn, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng, công nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán); và
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, tư vấn đầu tư.
  (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật).

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; bán buôn đồ uống, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động cho thuê văn phòng, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017.

III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và Trường Cao đẳng Đại Việt, xã Nội Duệ, thị trấn Lim, Tiên Du, Bắc Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của Toà tháp CEO trong vòng 47 năm và Trường Cao đẳng Đại Việt là 40 năm.

Các khoản trả trước dài hạn

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:
(a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

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

1. Tiền

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1,925,673,771	957,527,101
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22,355,659,381	382,380,787
Tổng cộng	**24,281,333,152**	**1,339,907,888**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP kỹ thuật Sigma	4,062,178,789	8,264,227,083
Công ty TNHH MTC BĐS và du lịch VGC Phú quốc		7,713,961,680
Công ty CP Tư vấn đầu tư Thành Nam		289,262,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	1,040,747,491	4,979,983,836
Công ty CP đầu tư và phát triển Đô Thị Xanh	11,323,053,470	-
Công ty TNHH MTV xây dựng C.E.O Phú Quốc	4,494,972,240	-
Công ty CP du lịch C.E.O	434,004,058	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	7,722,603,720	
Các khoản phải thu khách hàng khác	236,487,699,341	164,179,608,177
Tổng cộng	**265,565,259,109**	**185,427,042,776**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP xây dựng C.E.O	66,775,836,150	28,685,099,375
Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	13,889,163,388	11,756,116,568
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	-	5,069,658,430
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	31,474,100,000	-
Trả trước cho các đối tượng khác	13,155,253,518	17,969,210,958
Tổng cộng	**125,294,353,056**	**63,480,085,331**

4. Phải thu khác

	31/12/2017	01/01/2017
a Ngắn hạn	VND	VND
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	2,000,000,000	64,971,617,500
Công ty cổ phần Du Lịch C.E.O	4,461,299	-
Công ty Cổ Phần Phát triển nhà và Đô Thị Phú Quốc	61,920,000,000	-
Công ty CP xây dựng C.E.O	56,056,294	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	27,500,000,000	
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	6,191,355,652	110,635,100,000
Tạm ứng	15,513,000,000	322,739,250
Phải thu khác	3,661,824,924	1,873,592,059
Cộng	**116,846,698,169**	**177,803,048,809**

b Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác		
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	16,141,420,000	25,700,000,000
Cộng	**16,141,420,000**	**25,700,000,000**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

5. Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công cụ dụng cụ	1,766,362	2,375,217
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	389,251,459,163	344,405,968,376
Hàng hóa		5,808,211,672
Cộng	**389,253,225,525**	**350,216,555,265**

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

6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
- Số dư ngày 01/01/2017	25,609,847,890	12,703,956,363	1,886,019,021	1,550,417,005	**41,750,240,279**
- Mua trong năm	912,850,986		711,822,561		**1,624,673,547**
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác	98,527,929				**98,527,929**
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác (*)			(98,527,929)		**(98,527,929)**
- Số dư ngày 31/12/2017	**26,621,226,805**	**12,703,956,363**	**2,499,313,653**	**1,550,417,005**	**43,374,913,826**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
- Số dư ngày 01/01/2017	2,504,696,112	1,464,781,070	1,369,901,208	1,550,417,005	**6,889,795,395**
- Khấu hao trong năm	552,371,704	1,636,771,825	315,272,255		**2,504,415,784**
- Tăng do chuyển từ TSCĐ thuê tài chính					-
- Tăng khác	98,527,929				**98,527,929**
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác (*)			(98,527,929)		**(98,527,929)**
- Số dư ngày 31/12/2017	**3,155,595,745**	**3,101,552,895**	**1,586,645,534**	**1,550,417,005**	**9,394,211,179**
Giá trị còn lại					
- Số dư ngày 01/01/2017	**23,105,151,778**	**11,239,175,293**	**516,117,813**	-	**34,860,444,884**
- Số dư ngày 31/12/2017	**23,465,631,060**	**9,602,403,468**	**912,668,119**	-	**33,980,702,647**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

7. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
- Số dư ngày 01/01/2017	62,000,000	371,705,750	267,227,596	**700,933,346**
- Mua trong năm	-	231,100,000	-	**231,100,000**
- Số dư ngày 31/12/2017	62,000,000	602,805,750	267,227,596	**932,033,346**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
- Số dư ngày 01/01/2017	62,000,000	296,601,582	267,227,596	**625,829,178**
- Khấu hao trong năm		66,938,899	-	**66,938,899**
- Số dư ngày 31/12/2017	62,000,000	363,540,481	267,227,596	**692,768,077**
Giá trị còn lại				
- Số dư ngày 01/01/2017	-	**75,104,168**	-	**75,104,168**
- Số dư ngày 31/12/2017	-	**239,265,269**	-	**239,265,269**

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2017	313,616,595,683	3,407,568,000	**317,024,163,683**
Tăng trong kỳ	1,000,292,923		**1,000,292,923**
Giảm khác trong kỳ			-
- Số dư ngày 31/12/2017	**314,616,888,606**	**3,407,568,000**	318,024,456,606
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2017	27,411,421,749		**27,411,421,749**
Trích khấu hao trong kỳ	7,370,890,834		**7,370,890,834**
Giảm khác trong kỳ			-
- Số dư ngày 31/12/2017	**34,782,312,583**	-	**34,782,312,583**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI.			
Tại ngày 01/01/2017	**286,205,173,934**	**3,407,568,000**	**289,612,741,934**
- Số dư ngày 31/12/2017	**279,834,576,023**	**3,407,568,000**	**283,242,144,023**

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dự án Cần Thơ	11,646,365	
Dự án Bãi dài - Nha Trang	1,102,343,087	257,593,446
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	990,000,000	594,000,000
Hạ tầng Dự án Quốc Oai		4,850,000
Nhà dịch vụ DA Quốc Oai	1,034,168,636	-
Shophouse N1- N3 Dự án Quốc Oai	-	370,363,636
Trường học, trạm y tế Dự án Quốc Oai	447,369,819	437,918,182
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703,929,703	709,349,703
Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt	9,416,241,494	
Tổng cộng	**13,705,699,104**	**2,374,074,967**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

10. Đầu tư vào công ty con

Công ty	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	83,919,980,000	-	83,919,980,000
Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	3,060,000	30,600,000,000	1,530,000	15,300,000,000
Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	2,295,000	22,950,000,000	2,295,000	22,950,000,000
Trường cao đẳng Đại Việt	4,290,000	42,900,000,000	4,290,000	42,900,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	5,400,000	306,029,000,000	1,800,000	270,029,000,000
Công ty CP BMC - CEO	430,000	17,900,000,000	430,000	17,900,000,000
Công ty CP du lịch C.E.O	1,020,000	10,200,000,000	1,020,000	10,200,000,000
Công ty CP phát triển Nhà và đô thị Phú Quốc	10,317,180	225,181,028,803	10,317,180	225,181,028,803
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ bảo vệ C.E.O			200,000	2,000,000,000
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	2,000,000	20,000,000,000	2,000,000	20,000,000,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	19,500,000	195,000,000,000		
Cộng		**954,680,008,803**		**710,380,008,803**

11. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	5,838,182	2,318,182
Chi phí bảo hiểm	78,355,801	66,323,687
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	184,868,543	36,525,000
Cộng	**269,062,526**	**105,166,869**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,572,695,079	1,104,814,726
Chi phí trả trước dài hạn khác	7,554,661,128	*8,829,954,386*
Cộng	**9,127,356,207**	**9,934,769,112**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản phải trả người bán		
Công ty CP Cáp điện và hệ thống LS-VINA	-	6,074,291,433
Công ty CP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7	3,353,223,080	2,596,299,550
Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội	540,123,100	2,123,615,600
Công ty cổ phần du lịch C.E.O	372,611,844	-
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	2,935,850,470	-
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ bảo vệ C.E.O	52,800,000	
Đối tượng khác	31,906,127,802	16,302,034,215
Cộng	**39,160,736,296**	**27,096,240,798**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Nguyễn Hồng Sơn		3,336,642,925
Tạ Trọng Tấn		2,805,834,109
Nguyễn Thị Oanh		2,059,345,000
Các đối tượng khác	3,095,162,796	2,645,849,964
Cộng	**3,095,162,796**	**10,847,671,998**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Thuế GTGT	827,064,823	-
- Thuế TNDN	5,868,615,080	11,013,352,441
- Thuế TNCN	305,276,235	433,886,554
Cộng	**7,000,956,138**	**11,447,238,995**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trích trước chi phí DA Chi Đông	14,848,551,400	14,848,551,400
Trích trước chi phí lãi vay	2,830,519,349	289,432,233
Trích trước chi phí khác	2,146,996,372	2,382,209,789
Cộng	**19,826,067,121**	**17,520,193,422**

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	14,225,930,209	14,186,280,220
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao Đẳng I	2,818,181,818	2,818,181,818
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27,272,727	27,272,727
Cộng	**17,071,384,754**	**17,031,734,765**
b Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	99,215,001,170	112,907,399,130
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao Đẳng Đại Việt	22,545,454,546	25,363,636,364
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	
Cộng	**121,760,455,716**	**138,271,035,494**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	63,426,170	110,534,066
Bảo hiểm xã hội		197,629,640
Bảo hiểm y tế		34,205,130
Bảo hiểm thất nghiệp		15,202,280
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,128,791,040	288,791,040
Lãi vay phải trả Trường Cao đẳng Đại Việt	-	3,142,499,999
Cổ tức lợi nhuận phải trả		-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	265,429,483	194,235,787
Cộng	**5,457,646,693**	**3,983,097,942**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9,393,501,652	3,397,419,841
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90,503,691,350	89,738,803,192
- Bảo trì DA Chi Đông	*1,315,788,903*	*1,315,788,903*
- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	*86,700,000,000*	*86,700,000,000*
- Các khoản phải trả khác	*2,487,902,447*	*1,723,014,289*
Cộng	**99,897,193,002**	**93,136,223,033**

18 Vay và nợ thuê tài chính

a **Ngắn hạn**	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP phát triển Dịch vụ C.E.O		1,600,000,000
Vay cá nhân		11,018,000,000
Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc		998,958,400
Ngân hàng BIDV Thanh Xuân	290,883,908,673	125,391,811,808
Vay khác	-	
Cộng	**290,883,908,673**	**139,008,770,208**

b **Dài hạn**	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngân hàng đầu tư và PT Việt Nam - CN Thanh Xuân	52,471,066,565	135,680,021,208
Vay khác	18,879,220,000	
Cộng	**71,350,286,565**	**135,680,021,208**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

19 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 31/12/2016	**1,029,359,940,000**	**39,278,293,957**	**166,693,178,239**	**1,235,331,412,196**
Vốn góp tăng trong kỳ	514,679,970,000	-	-	**514,679,970,000**
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	188,693,147,318	**188,693,147,318**
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	13,224,203,638	(13,224,203,638)	-
Tríc quỹ khen thưởng phúc lợi			(7,934,522,183)	**(7,934,522,183)**
Tríc quỹ khen thưởng Ban Giám đốc			(5,289,681,455)	**(5,289,681,455)**
Trả cổ tức	-	-	(102,935,994,000)	**(102,935,994,000)**
Số dư ngày 31/12/2017	**1,544,039,910,000**	**52,502,497,595**	**226,001,924,281**	**1,822,544,331,876**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày 09 tháng 03 năm 2017.

b. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phần	01/01/2017 Cổ phần
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 quỹ	-	-
- 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 phần đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phần

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

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Doanh thu hoạt động thương mại	23,784,496,346	
Doanh thu cung cấp dịch vụ.	54,681,350,871	28,083,905,100
Doanh thu kinh doanh bất động sản	68,040,920,906	78,750,947,806
Cộng	**146,506,768,123**	**106,834,852,906**

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Giá vốn hoạt động thương mại	23,319,350,600	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23,297,710,770	26,035,345,738
Giá vốn kinh doanh bất động sản	64,602,380,057	21,693,544,683
Cộng	**111,219,441,427**	**47,728,890,421**

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 4 Năm 2017

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,889,723,440	2,893,939,347
Cổ tức, lợi nhuận được chia	61,920,000,000	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4,635,027	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	166,418,322	-
Cộng	**66,980,776,789**	**2,893,939,347**

4 Chi phí tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền vay	5,495,714,856	7,863,637,898
Trích lập phòng giảm giá các khoản đầu tư		39,137,474
Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư vào các đơn vị khác	781,414,708	(457,479,259)
Cộng	**6,277,129,564**	**7,445,296,113**

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,813,461,967	12,239,091,888
Cộng	**3,813,461,967**	**12,239,091,888**

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

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