

Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Mã số thuế: 0101183550

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội,

Điện thoại: 04.37875136

Fax: 04.37875137

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 4 NĂM 2014

### GỒM CÁC BIỂU:

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN          | Mẫu số B01a -DN |
| 2. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH    | Mẫu số B01a -DN |
| 3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ    | Mẫu số B01a -DN |
| 4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | Mẫu số B01a -DN |



Mẫu số B 01a - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2014

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>516,643,665,670</b>	<b>422,016,713,872</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>33,091,847,023</b>	<b>3,207,190,540</b>
1. Tiền	111		33,091,847,023	3,207,190,540
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>10,000,000</b>	<b>10,000,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		24,400,000	24,400,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(14,400,000)	(14,400,000)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>246,792,134,157</b>	<b>104,790,496,786</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	VIII.2.1	190,995,723,068	49,258,832,246
2. Trả trước cho người bán	132	VIII.2.2	19,449,343,101	29,015,266,097
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.3	36,642,067,988	26,516,398,443
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		295,000,000	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>236,582,774,490</b>	<b>301,798,896,558</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	236,582,774,490	301,798,896,558
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>166,910,000</b>	<b>12,210,129,988</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	-	1,383,568,988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.2.3	166,910,000	10,826,561,000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>560,800,126,793</b>	<b>489,458,247,198</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>74,124,943,317</b>	<b>69,464,454,688</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	15,308,637,247	11,210,008,703
- Nguyên giá	222		20,047,993,012	14,473,168,885
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,739,355,765)	(3,263,160,182)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- A	226		-	-
- C	227		-	-
3.	227	V.7	102,557,225	168,402,757



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 4 năm 2014

- Nguyên giá	228		570,933,346	570,933,346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(468,376,121)	(402,530,589)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	58,713,748,845	58,086,043,228
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>162,758,485,077</b>	<b>166,562,658,873</b>
- Nguyên giá	241		182,543,817,277	182,512,226,369
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19,785,332,200)	(15,949,567,496)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>308,265,975,574</b>	<b>247,190,037,541</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251		293,198,980,000	230,761,980,000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		17,900,000,000	17,900,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(2,833,004,426)	(1,471,942,459)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15,650,722,825</b>	<b>6,241,096,096</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	10,515,622,825	6,228,996,096
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		5,135,100,000	12,100,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,077,443,792,463</b>	<b>911,474,961,070</b>

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	Đơn vị tính: VNĐ	
			SỐ CUỐI KỶ	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>611,306,230,921</b>	<b>499,398,161,288</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>333,687,625,962</b>	<b>245,660,159,700</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	99,128,000,000	109,734,347,552
2. Phải trả người bán	312	VIII.2.4	76,041,470,324	9,075,642,658
3. Người mua trả tiền trước	313	VIII.2.5	11,039,500	51,042,978
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	28,807,192,501	14,142,828,999
5. Phải trả người lao động	315		1,301,461,693	1,454,686,247
6. Chi phí phải trả	316	V.14	21,998,220,037	17,860,644,805
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng	318		-	-
9. Các khoản phải trả phải nộp khác	319	V.15	102,535,668,880	91,056,758,363
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1,308,547,053	1,291,684,053
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		2,556,025,974	992,524,045
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>277,618,604,959</b>	<b>253,738,001,588</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	321		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	322		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	3,468,010,302	3,398,718,044
4. Phải trả dài hạn khác	334	V.17	75,997,369,091	56,188,333,622
5. Phải trả dài hạn khác	335		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-



ải trả  
: làm



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2014

8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.18	198,153,225,566	194,150,949,922
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>466,137,561,542</b>	<b>412,076,799,782</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>466,137,561,542</b>	<b>412,076,799,782</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		343,119,980,000	343,119,980,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		17,242,017,868	17,242,017,868
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11,801,972,821	9,389,549,173
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		93,973,590,853	42,325,252,741
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,077,443,792,463</b>	<b>911,474,961,070</b>
<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG</b>				
1. Tài sản thu ngoài	01			
2. Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	02			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	04			
5. Ngoại tệ các loại	05			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Bình





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 4 năm 2014

Mẫu số B 02a - DN

CHỈ TIÊU	MA CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)	Đơn vị tính: VND
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.20	82,993,620,505	-	265,127,792,472	155,195,510,641	
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.21	82,993,620,505	-	265,127,792,472	155,195,510,641	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	33,229,423,182	-	151,036,740,892	93,544,547,088	
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.23	49,764,197,323	-	114,091,051,580	61,650,963,553	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	10,183,293,385	-	10,193,719,000	1,562,330,955	
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	3,118,310,482	-	11,945,638,272	15,715,146,639	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		490,697,887	-	10,567,508,959	14,212,843,510	
8. Chi phí bán hàng	24	VIII.2.6	30,000,000	-	75,000,000	28,708,182	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.2.7	5,276,719,094	-	14,366,776,645	14,522,196,789	
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		51,522,461,132	-	97,897,355,663	32,947,242,898	
11. Thu nhập khác	31	VIII.2.8	69,936,878	-	286,884,621	3,629,036,028	
12. Chi phí khác	32	VIII.2.9	3,705,585,984	-	4,039,032,822	3,242,486,757	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3,635,649,106)	-	(3,752,148,201)	386,549,271	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47,886,812,026	-	94,145,207,462	33,333,792,169	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.25	9,147,878,697	-	19,460,892,173	8,044,096,784	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38,738,933,329	-	74,684,315,289	25,289,695,385	

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2015  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Chủ tịch HĐQT



Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Người lập

Nguyễn Thu Phương



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2014

CHỈ TIÊU	MA CHỈ TIÊU	TM	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1 Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		129,905,842,981	92,240,203,363
2 Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá & dịch vụ	02		(18,922,643,373)	(121,873,308,384)
3 Tiền chi trả cho người lao động	03		(12,930,757,227)	(12,185,675,508)
4 Tiền chi trả lãi vay	04		(7,354,783,531)	(24,074,687,494)
5 Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(6,354,598,523)	(1,960,236,777)
6 Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7,976,018,547	44,420,501,170
7 Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(55,907,272,809)	(12,468,292,881)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>36,411,806,065</b>	<b>(34,901,568,511)</b>
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các Tài sản dài hạn khác	21		(1,170,364,179)	
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD & các Tài sản dài hạn khác	22		95,431,004	2,797,000,000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(10,093,000,000)	(2,656,000,000)
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17,462,760	1,562,330,955
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(11,150,470,415)</b>	<b>1,703,330,955</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15,168,350,000	
2 Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	
3 Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33		112,039,201,160	149,810,965,505
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(102,879,254,850)	(117,425,709,383)
5 Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19,705,016,590)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4,623,279,720</b>	<b>32,385,256,122</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>29,884,615,370</b>	<b>(812,981,434)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>V.I</b>	<b>3,207,190,540</b>	<b>4,020,072,753</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		41,113	99,221
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>V.I</b>	<b>33,091,847,023</b>	<b>3,207,190,540</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Bình

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

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

## 1. Tiền

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1,492,861,323	2,371,270,380
Tiền gửi ngân hàng (VND)	31,596,121,314	834,588,326
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	180,966,129	683,830,487
Ngân hàng TMCP Quân Đội - PGD Kim Mã	-	5,354,904
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	3,553,359	3,147,395
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - CN Thanh Xuân- TK66666	16,192,362,530	91,867,921
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - CN Thanh Xuân -TK66666	15,168,350,000	
Công ty Chứng khoán Thăng Long	50,852,247	50,351,012
Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	37,049	36,607
Tiền gửi ngân hàng (USD)	2,864,386	1,340,834
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	1,062,088	1,049,065
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	1,802,298	291,769
<b>Tổng cộng</b>	<b>33,091,847,023</b>	<b>3,207,199,540</b>

## 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác

## Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long:	4,000	24,400,000	4,000	24,400,000
Chứng khoán Công ty Cổ phần Cà Phê An Giang - AGC				
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		(14,400,000)		(14,400,000)
<b>Tổng cộng</b>		<b>10,000,000</b>		<b>10,000,000</b>

## 3. Các khoản phải thu khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	25,700,000,000	25,700,000,000
Cổ tức công ty Phú Quốc	10,176,000,000	
Đối tượng khác	766,067,988	816,398,443
<b>Tổng cộng</b>	<b>36,642,067,988</b>	<b>26,516,398,443</b>

## 4. Hàng tồn kho

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên vật liệu	8,699,437	-
Công cụ dụng cụ	3,560,233	6,556,374
Hàng hóa	7,906,158	-
Hàng dở dang (*)	236,562,608,662	301,792,340,184
Hàng tồn kho	<b>236,582,774,490</b>	<b>301,798,896,558</b>

Giá trị doanh nghiệp dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu đô thị mới, dự án Phú Quốc, dự án D27





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 4 năm 2014*

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí các dự án chưa có ban quản lý chờ phân bổ		1,383,568,988
Tổng cộng	-	1,383,568,988





sản cổ định hữu hình

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 4 năm 2014**

Mẫu số B 09 - DN

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản dài hạn khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng	
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>							
- Số dư ngày 01/01/2014	11,102,745,353	-	-	1,820,006,527	1,550,417,005	14,473,168,885	
- Mua trong năm			5,537,752,727	37,071,400	-	5,574,824,127	
- Phân loại lại	20,540,000	-	-	(20,540,000)	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-	
- Số dư ngày 31/12/2014	11,123,285,353	-	5,537,752,727	1,836,537,927	1,550,417,005	20,047,993,012	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
- Số dư ngày 01/01/2014	1,270,371,142	-	-	867,486,376	1,125,302,664	3,263,160,182	
- Khấu hao trong năm	399,066,700	-	384,566,161	537,521,022	155,041,700	1,476,195,583	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-	
- Số dư ngày 31/12/2014	1,669,437,842	-	384,566,161	1,405,007,398	1,280,344,364	4,739,355,765	
<b>Giá trị còn lại</b>							
- Tại ngày 01/01/2014	9,832,374,211	-	-	952,520,151	425,114,341	11,210,008,703	
- Tại ngày 31/12/2014	9,453,847,511	-	5,153,186,566	431,530,529	270,072,641	15,308,637,247	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Thương hiệu Công ty	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
- Số dư ngày 01/01/2014	47,000,000	256,705,750	267,227,596	570,933,346
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Phân loại lại	15,000,000	(15,000,000)	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-
- Số dư ngày 31/12/2014	62,000,000	241,705,750	267,227,596	570,933,346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Số dư ngày 01/01/2014	28,776,013	254,061,922	119,692,654	402,530,589
- Khấu hao trong năm	12,400,000	12	53,445,520	65,845,532
- Phân loại lại	12,356,184	(12,356,184)	-	-
- Số dư ngày 31/12/2014	53,532,197	241,705,750	173,138,174	468,376,121
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày 01/01/2014	18,223,987	2,643,828	147,534,942	168,402,757
- Tại ngày 31/12/2014	8,467,803	-	94,089,422	102,557,225

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công trình Trường Cao đẳng Đại Việt	58,015,006,005	57,877,097,560
Công trình Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt	698,742,840	208,945,668
<b>Tổng cộng</b>	<b>58,713,748,845</b>	<b>58,086,043,228</b>

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	1/1/2014	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2014
Nguyên giá	182,512,226,369	31,590,908	-	182,543,817,277
Nhà cửa vật kiến trúc	179,104,658,369	31,590,908	-	179,136,249,277
Quyền sử dụng đất	3,407,568,000	-	-	3,407,568,000
Giá trị hao mòn lũy kế	15,949,567,496	3,835,764,704	-	19,785,332,200
Nhà cửa vật kiến trúc	15,949,567,496	3,835,764,704	-	19,785,332,200
Giá trị còn lại	166,562,658,873	-	-	162,758,485,077
Nhà cửa vật kiến trúc	163,155,090,873	-	-	159,350,917,077
Quyền sử dụng đất	3,407,568,000	-	-	3,407,568,000

10. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	Số lượng cổ phần	Giá trị VND
on	-	293,198,980,000	-	230,761,980,000
	-	83,919,980,000	-	83,919,980,000





Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	765,000	7,650,000,000	765,000	7,650,000,000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	510,000	5,100,000,000	510,000	5,100,000,000
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	636,000	153,629,000,000	535,070	91,192,000,000
b - Đầu tư vào công ty liên kết		17,900,000,000		17,900,000,000
Công ty CP BMC - C.E.O	430,000	17,900,000,000	430,000	17,900,000,000
c - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		2,833,004,426	-	1,471,942,459
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc		-		722,090,767
Trường Cao đẳng Đại Việt		2,833,004,426		749,851,692

## 11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công cụ dụng cụ và chi phí khác phân bổ dần	933,574,408	1,358,499,860
Thuế điện tích tăng 19 Lạc Việt	4,755,896,325	4,870,496,236
Thuế điện tích tăng 4 - PVC	3,442,583,104	-
Chi phí khác	1,383,568,988	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10,515,622,825</b>	<b>6,228,996,096</b>

## 12. Vay và nợ ngắn hạn

	Lãi suất (%/tháng)	Thời hạn vay (tháng)	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
Vay ngắn hạn			99,128,000,000	96,081,875,605
Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng và tổ chức kinh tế			44,400,000,000	81,211,875,605
Ngân hàng TMCP Quân Đội (*)			-	43,461,875,605
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ CEO	0.67%	12	4,000,000,000	7,300,000,000
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ CEO	0.625%	12	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	0.75%	12	-	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	0.67%	06	2,000,000,000	2,700,000,000
Công ty CP Xây dựng CEO	0.67%	12	37,550,000,000	26,900,000,000
	0.67%	12	850,000,000	850,000,000
			<b>54,728,000,000</b>	<b>14,870,000,000</b>



Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

Nợ dài hạn đến hạn trả	-	13,652,471,947
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội		13,652,471,947
VND		11,641,167,256
USD (i)		2,011,304,691
<b>Tổng cộng</b>	<b>99,128,000,000</b>	<b>109,734,347,552</b>

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

Khoản mục	01/01/2014	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND
				31/12/2014
Thuế GTGT	6,404,756,043	16,056,169,794	14,168,268,973	8,292,656,864
Thuế TNDN	7,546,971,737	19,460,892,172	7,477,463,339	19,530,400,570
Thuế TNCN	191,101,219	1,230,178,790	437,144,941	984,135,068
Tiền thuế đất	-	944,576,950	944,576,950	-
Thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
<b>Cộng thuế và các khoản phải nộp NN</b>	<b>14,142,828,999</b>	<b>37,694,817,706</b>	<b>23,030,454,203</b>	<b>28,807,192,502</b>

## 14. Chi phí phải trả

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công	16,924,739,515	2,915,827,950
Trích trước chi phí lãi vay	5,073,480,522	14,944,816,855
<b>Tổng cộng</b>	<b>21,998,220,037</b>	<b>17,860,644,805</b>

## 15. Phải trả phải nộp khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	135,791,141	119,692,482
Bảo hiểm XH, BHYT, KPCĐ	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Phải trả, phải nộp khác	102,387,877,739	90,937,065,881
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86,700,000,000	86,700,000,000
Đối tượng khác	15,687,877,739	4,237,065,881
<b>Tổng cộng</b>	<b>102,523,668,880</b>	<b>91,056,758,363</b>

## 16. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phòng	3,468,010,302	3,398,718,044
Việt Nam tại Hà Nội	1,401,742,255	1,620,821,462
	2,066,268,047	1,777,896,582



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

## Tổng cộng

3,468,010,302

3,398,718,044

## 17. Vay và nợ dài hạn

	Lãi suất (%/tháng)	Thời hạn vay (tháng)	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn các tổ chức kinh tế và tổ chức tín dụng			60,646,652,651	10,173,874,747
Ngân hàng TMCP Quân Đội (a)			-	10,173,874,747
Hợp đồng số 106241- 01/2008/HĐTD/MB- CEO	0.975%	84	-	8,675,042,497
Hợp đồng số 106241- 01/2008/HĐTD/MB- CEO (i)	0.625%	84	-	1,498,832,250
Ngân hàng BIDV(b)	0.875%	36	60,646,652,651	-
	Lãi suất (%/tháng)	Thời hạn vay (tháng)	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn cá nhân			15,350,716,440	46,014,458,875
Vay cá nhân (c)	1.13%	18-48	15,350,716,440	46,014,458,875
Tổng cộng			75,997,369,091	56,188,333,622

## 18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	154,907,382,390	168,121,119,682
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	43,245,843,176	26,029,830,240
Tổng cộng	198,153,225,566	194,150,949,922

## 19. Vốn chủ sở hữu

## 19.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2014	343,119,980,000	-	42,325,252,741	385,445,232,741
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	74,684,315,289	74,684,315,289
Tăng khác	-	-	2,376,067,970	2,376,067,970
Giảm khác	-	-	(25,412,045,147)	(25,412,045,147)
Lãi trong năm nay	-	-	-	-
Tăng khác (*)	-	-	-	-
	343,119,980,000	-	93,973,590,853	437,093,570,853





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	343,119,980,000	343,119,980,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>343,119,980,000</b>	<b>343,119,980,000</b>

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	343,119,980,000	343,119,980,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	343,119,980,000	343,119,980,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	34,311,998	34,311,998
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	34,311,998	34,311,998
Cổ phiếu phổ thông	34,311,998	34,311,998
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34,311,998	34,311,998
Cổ phiếu phổ thông	34,311,998	34,311,998
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**19.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	1/1/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2014
Quỹ đầu tư phát triển	17,242,017,868	-	-	17,242,017,868
Quỹ dự phòng tài chính	9,389,549,173	2,412,423,648	-	11,801,972,821
<b>Tổng cộng</b>	<b>26,631,567,041</b>	<b>2,412,423,648</b>	<b>-</b>	<b>29,043,990,689</b>

**Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ:**

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính của doanh nghiệp được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ rong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Đại hội đồng cổ đông.

ác khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

VI.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

**20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	71,824,911,931	-
Doanh thu dịch vụ sản giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	11,168,708,574	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>82,993,620,505</b>	<b>-</b>

**21. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	65,974,787,645	-
Doanh thu dịch vụ sản giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	17,018,832,860	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>82,993,620,505</b>	<b>-</b>

**22. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	28,446,372,241	-
Giá vốn dịch vụ sản giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	4,783,050,941	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>33,229,423,182</b>	<b>-</b>

**23. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7,293,385	-
Cổ tức được nhận	10,176,000,000	-
Chênh lệch đánh giá tỷ giá cuối kỳ	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10,183,293,385</b>	<b>-</b>

**24. Chi phí tài chính**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	490,697,887	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>490,697,887</b>	<b>-</b>

25  doanh nghiệp hiện hành

Quý này năm nay      Quý này năm trước

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

	VND	VND
<i>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</i>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	27,272,063,123	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12,186,008,720	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1,131,998,413	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6,042,053,266	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	0%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,329,251,719	-
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	65,974,787,645	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	33,174,030,472	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2,738,456,366	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	35,539,213,539	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7,818,626,979	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9,147,878,698	-

26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	406,756,949	-
Chi phí nhân công	4,382,360,947	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,421,091,111	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,705,714,069	-
Chi phí khác bằng tiền	1,489,043,228	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11,404,966,304</b>	-

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

VIII. Những thông tin khác



ng  
uốc tế  
ng CEO  
ền Dịch vụ C.E.O

Quan hệ với Công ty	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
	35,641,335	-
Công ty con	-	-
Công ty con	2,351,800	-
Công ty con	18,681,535	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

Trường cao đẳng Đại Việt	Công ty con	14,608,000	-
<i>Phải trả người bán</i>		<i>14,389,463,050</i>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Công ty con	14,389,463,050	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Công ty con	-	-
<i>Vay ngắn hạn</i>		<i>44,400,000,000</i>	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con	850,000,000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ CEO	Công ty con	4,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CEO	Công ty con	37,550,000,000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con	-	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con	2,000,000,000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	Cổ đồng sáng lập	-	-
<i>Vay dài hạn</i>		-	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	Cổ đồng sáng lập	-	-
<i>Phải thu khác</i>		-	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con	-	-
<i>Phải trả khác</i>		<i>86,700,000,000</i>	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con	86,700,000,000	-
		-	-
<i>Thẻ chấp, cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>		-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	Cổ đồng sáng lập	-	-

**1 Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lương	372,940,917	
Thưởng		
<b>Tổng cộng</b>		

**2. Những thông tin khác**

**2.1 Phải thu khách hàng**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Lương Thu Hạ	3,427,325,000	3,427,325,000
Nguyễn Thị Thanh Thủy	3,402,682,000	3,402,682,000
Bùi Hữu Toàn	-	2,473,592,000
Trần Thị Tuyết	1,503,447,000	1,503,447,000
Công ty cổ phần địa ốc đầu khí	1,404,910,621	995,370,574
Khách hàng dự án Quốc Oai	178,278,772,692	
	2,070,991,271	
	907,594,484	37,456,415,672
	<b>190,995,723,068</b>	<b>49,258,832,246</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

## 2.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty CP xây dựng C.E.O	-	13,815,937,100
Công ty cổ phần bê tông đúc sẵn Thăng Long	12,860,158,228	11,129,987,926
Công ty cổ phần thí nghiệm và xây dựng Thăng Long	955,648,000	955,648,000
Cty CP thiết kế và XD Việt Nam	828,000,000	828,000,000
Đối tượng khác	4,805,536,873	2,285,693,071
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,449,343,101</b>	<b>29,015,266,097</b>

## 2.3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<i>Tạm ứng</i>	<i>166,910,000</i>	<i>5,703,561,000</i>
Trịnh Anh Tuấn	-	150,000,000
Lê Thị Hồng Nhung	-	-
Đối tượng khác	166,910,000	5,553,561,000
<b>Thế chấp, cầm cố, ký cược ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>5,123,000,000</b>	<b>5,123,000,000</b>
Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (i)	5,100,000,000	5,100,000,000
Ban Quản lý dự án Đại Việt	3,000,000	3,000,000
Công ty Khai thác công trình thủy lợi Bắc Đuống	20,000,000	20,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,289,910,000</b>	<b>10,826,561,000</b>

(i) là khoản tiền đặt cọc do Công ty chuyển tiền cho Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (BMC) nhằm đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do bên 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 BMC chuyển chủ đầu tư dự án khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC-C.E.O.

## 2.4 Phải trả người bán

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty Cổ phần XD số 1 Hà Nội	2,890,847,027	2,890,847,027
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7	1,224,998,500	1,851,933,818
Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ Ánh Dương Việt Nam	1,504,425,175	1,389,766,400
Công ty TNHH Sinh Nam Metal Việt Nam	529,506,822	1,029,506,822
Công ty cổ phần CEO Xây dựng	14,389,463,050	-
đầu khí	1,391,881,377	-
	54,110,348,373	1,913,588,591
<b>Tổng cộng</b>	<b>76,041,470,324</b>	<b>9,075,642,658</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2014

## 2.5 Người mua trả tiền trước

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	40,000,000
Đối tượng khác	11,039,500	11,042,978
<b>Tổng cộng</b>	<b>11,039,500</b>	<b>51,042,978</b>

## 2.6 Chi phí bán hàng

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí bảo hành sản phẩm	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bằng tiền khác	30,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>30,000,000</b>	<b>-</b>

## 2.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3,135,348,407	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	583,170,745	-
Chi phí thuế, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	983,587,032	-
Chi phí bằng tiền khác	574,612,910	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,276,719,094</b>	<b>-</b>

## 2.8 Thu nhập khác

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Phí đo đạc, thẩm định, trích lục lập sổ đỏ, chuyển quyền sử dụng đất	-	-
Thu tiền thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu khác	69,936,878	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>69,936,878</b>	<b>-</b>

## 2.9 Chi phí khác



th lý

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
	-	-
	3,705,585,984	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,705,585,984</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2014

**3. Số liệu so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Chủ tịch HĐQT

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Bình

