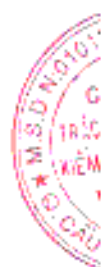


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính 2013



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

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

Tel: (84) 04 37 875 136

Fax: (84) 04 37 875 137

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	08 - 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 34

222

NG
HIỆM
TÀI V
ỆT

247

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính 2013.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 ngày 26 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 29/3/2007, 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 29/3/2007. Công ty có 12 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười hai ngày 13 tháng 01 năm 2014 thì:

Vốn Điều lệ của Công ty: **343.119.980.000 VND** (Ba trăm bốn mươi ba tỷ, một trăm mười chín triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng số cổ phần: 34.311.998 cổ phần

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Vốn pháp định: **6.000.000.000 VND** (Sáu tỷ đồng)

Danh sách cổ đông sáng lập:

STT	Tên cổ đông	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện.	Số 68 Phố Ngô Quyền, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	750.000	2,19
2	Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	Số 2. Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	2.750.000	8,01
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Tầng M-3-7, Tòa nhà số 3, Liễu Giai, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội	900.000	2,62
4	Đào Minh Quang	Số 35, ngách 43/99, Trung Kính, Tổ 10, Trung Hòa, Hà Nội	5.788.081	16,87
5	Đỗ Phương Anh	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	925.417	2,7
6	Đoàn Văn Bình	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	11.048.440	32,20

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Đoàn Văn Bình - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- 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.
- 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 giày, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

- 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 cho phép);
- Sân 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;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;
- Sản xuất linh kiện xe ô tô và các sản phẩm công nghiệp khác; sản xuất các thiết bị 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;
- Đầu tư xây dựng các công trình điện, nước; đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, khu du lịch và các khu vui chơi giải trí;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;
- Sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị điện tử, điện, nước, sản phẩm cơ khí, viễn thông; xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông; xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng; Buôn bán trang thiết bị bưu chính viễn thông;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gỗ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, may mặc, giày dép;
- Lữ hành nội địa, quốc tế; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, bất động sản;
- Tư vấn, 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);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, tư vấn đầu tư;

Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng công trình khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

Trụ sở chính

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

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

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2013 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, gồm:

Hội đồng quản trị	Chức vụ
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Hiệp Hòa	Thành viên
Ông Tạ Văn Tố	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Bình	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC*(tiếp theo)***Ban Giám đốc**

Ông Đoàn Văn Bình
 Ông Tạ Văn Tổ
 Ông Lưu Đức Quang
 Bà Vũ Lan Anh
 Ông Cao Văn Kiên
 Bà Đỗ Thị Thơm

Chức vụ

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/05/2014)
 Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02/05/2014)
 Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/04/2014)
 Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/05/2014)
 Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/05/2014)
 Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

- Ngày 16/4/2014, Hội đồng quản trị Công ty có nghị quyết số 02/NQ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đối với ông Đoàn Văn Bình;
- Ngày 16/4/2014, Hội đồng quản trị Công ty có quyết định số 04/QĐ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đối với ông Lưu Đức Quang;
- Ngày 28/4/2014, Công ty đã thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ mười ba;
- Ngày 29/5/2014, Hội đồng quản trị Công ty có quyết định số 06/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm ông Tạ Văn Tổ làm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O;
- Ngày 14/5/2014, Hội đồng quản trị Công ty có quyết định số 08/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm ông Cao Văn Kiên làm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O;
- Ngày 28/5/2014, Hội đồng quản trị Công ty có quyết định số 12/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm bà Vũ Thị Lan Anh làm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O;

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài các sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 2013.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất này hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O



Đoàn Văn Bình

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2014

Đ. M. S. D. N. 0107183550. C. T. C. P. H. N. H. A. N. O. I.



Số: 547 /14/BC-TC/1-VAE

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18/7/2014, từ trang 8 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, 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 Giám đốc

Ban 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 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 đo 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 31/12/2013, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chính sách ghi nhận doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng được trình bày tại mục IV.10 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Báo cáo kiểm toán độc lập này thay thế cho Báo cáo kiểm toán độc lập số 190-14/BC-TC/1-VAE ngày 26/03/2014 về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O được lập ngày 21/3/2014 do Công ty sửa đổi Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O giữ năm (05) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



A blue handwritten signature.

Phạm Ngọc Toán

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2013-034-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		459.247.344.280	490.086.331.897
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.423.990.709	6.759.180.759
1. Tiền	111		6.423.990.709	6.759.180.759
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	8.010.000.000	10.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		8.024.400.000	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(14.400.000)	(14.400.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		108.773.057.636	60.514.736.687
1. Phải thu của khách hàng	131		49.346.296.282	25.147.137.135
2. Trả trước cho người bán	132		32.096.686.938	10.732.249.598
5. Các khoản phải thu khác	135	V.3	27.330.074.416	24.635.349.954
IV. Hàng tồn kho	140		321.287.789.717	335.478.896.165
1. Hàng tồn kho	141	V.4	321.287.789.717	335.478.896.165
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.752.506.219	87.323.518.286
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.798.794.546	4.681.862.032
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		129.808.383	3.175.077.081
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.5	19.331.071	9.889.357
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		12.804.572.219	79.456.689.816
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		412.934.745.767	401.212.685.370
(200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260 + 269)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.445.362.135	1.347.362.135
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.6	1.445.362.135	1.347.362.135
II. Tài sản cố định	220		153.377.037.691	137.023.372.985
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	18.854.316.167	24.539.137.579
- Nguyên giá	222		29.799.808.927	38.928.175.668
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.945.492.760)	(14.389.038.089)
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	168.402.757	260.478.403
- Nguyên giá	228		570.933.346	564.066.959
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(402.530.589)	(303.588.556)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	134.354.318.767	112.223.757.003
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	166.562.658.873	170.484.591.525
- Nguyên giá	241		182.512.226.369	182.597.181.537
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.949.567.496)	(12.112.590.012)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	17.860.940.376	17.861.642.320
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		17.860.940.376	17.861.642.320
V. Tài sản dài hạn khác	260		44.173.262.692	42.944.534.405
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	42.177.479.773	41.904.896.605
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		452.266.519	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.543.516.400	1.039.637.800
VI. Lợi thế thương mại	269	V.13	29.515.484.000	31.551.182.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		872.182.090.048	891.299.017.267

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		434.721.957.853	481.392.075.515
I. Nợ ngắn hạn	310		161.464.110.265	183.457.560.914
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	76.210.438.652	70.504.188.980
2. Phải trả người bán	312		22.419.357.288	22.244.648.778
3. Người mua trả tiền trước	313		16.346.980.078	1.354.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	17.000.431.584	25.502.045.516
5. Phải trả người lao động	315		2.992.250.199	7.928.932.366
6. Chi phí phải trả	316	V.16	18.111.241.031	24.588.300.541
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	4.874.813.702	29.316.677.938
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.18	1.291.684.053	1.259.147.799
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		2.216.913.678	2.112.264.496
II. Nợ dài hạn	330		273.257.847.588	297.934.514.601
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.398.718.044	2.460.155.930
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	56.188.333.622	83.673.291.346
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.20	213.670.795.922	211.801.067.325
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		400.497.610.452	378.332.978.780
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	400.497.610.452	378.332.978.780
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		343.119.980.000	343.119.980.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		23.967.659.270	23.299.763.883
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		13.679.920.363	14.190.649.637
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		136.172.652	64.527.883
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.593.878.168	(2.341.942.623)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		36.962.521.742	31.573.962.972
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		872.182.090.048	891.299.017.267

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị





Nguyễn Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Bình

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.22	169.987.401.254	168.024.053.016
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		169.987.401.254	168.024.053.016
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	101.765.865.808	107.631.453.806
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		68.221.535.446	60.392.599.210
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	1.389.444.257	2.677.693.928
7. Chi phí tài chính	22	VI.25	13.557.966.861	14.692.190.185
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.268.231.923	14.247.918.826
8. Chi phí bán hàng	24		916.592.487	2.688.291.947
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		26.576.651.788	34.951.710.860
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		28.559.768.567	10.738.100.146
11. Thu nhập khác	31		8.492.421.378	2.154.285.238
12. Chi phí khác	32		7.263.925.838	3.906.742.260
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.228.495.540	(1.752.457.022)
14. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	45		(701.943)	(3.264.083)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		29.787.562.164	8.982.379.041
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		8.986.453.970	4.544.000.929
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	(452.266.519)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		21.253.374.713	4.438.378.112
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		571.311.116	598.801.838
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		20.682.063.597	3.839.576.274
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	603	121

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Đoàn Văn Bình

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm 2013

STT	CHỈ TIÊU	Mã TM số	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2013	Năm 2012
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ & doanh thu khác	01	209.044.056.009	258.699.572.553
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá & dịch vụ	02	(167.861.793.537)	(237.403.242.476)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03	(30.210.219.820)	(27.232.640.102)
4	Tiền chi trả lãi vay	04	(24.470.904.345)	(20.066.233.409)
5	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(3.857.334.297)	(11.768.685.775)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	65.345.777.164	63.753.391.561
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(15.225.564.755)	(51.813.673.484)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	32.764.016.419	(25.831.511.132)
II	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & các TS dài hạn khác	21	(18.536.555.182)	(1.628.229.725)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các TS dài hạn khác	22	3.069.727.273	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(8.000.000.000)	(8.400.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	10.954.900.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.389.444.257	4.080.774.186
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(22.077.383.652)	5.007.444.461
III	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31	-	-
2	Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát h	32	-	-
3	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	125.037.056.605	122.921.642.622
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(132.979.664.657)	(87.003.789.113)
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.079.313.986)	(15.851.986.186)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11.021.922.038)	20.065.867.323
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(335.289.271)	(758.199.348)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.759.180.759	7.518.087.340
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	99.221	(707.233)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70 V.1	6.423.990.709	6.759.180.759

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Bình

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 ngày 26 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 29/3/2007, 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 29/3/2007. Công ty có 12 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười hai ngày 13 tháng 01 năm 2014 thì:

Vốn Điều lệ: **343.119.980.000 VND** (Ba trăm bốn mươi ba tỷ, một trăm mười chín triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng số cổ phần: 34.311.998 cổ phần

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Vốn pháp định: 6.000.000.000 VND (Sáu tỷ đồng)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

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.
- 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 giày, Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- 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 cho phép);
- Sản 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;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;
- Sản xuất linh kiện xe ô tô và các sản phẩm công nghiệp khác; sản xuất các thiết bị 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;
- Đầu tư xây dựng các công trình điện, nước; đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, khu du lịch và các khu vui chơi giải trí;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách, dịch thuật; Trang trí nội, ngoại thất;

Mẫu số B 09 - DN/HN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2013***(tiếp theo)*

- Sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị điện tử, điện, nước, sản phẩm cơ khí, viễn thông; xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông; xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng; Buôn bán trang thiết bị bưu chính viễn thông;
- Tư vấn khảo sát xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gỗ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, may mặc, giày dép;
- Lữ hành nội địa, quốc tế; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, bất động sản;
- Tư vấn, 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);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, tư vấn đầu tư;

Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng công trình khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

Trụ sở Công ty tại : Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : (84 - 4) 37 875 136

Fax : (84 - 4) 37 875 137

4. Danh sách các Công ty con được hợp nhất của Công ty

- Tổng số các Công ty con: 05 Công ty
 - Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 05 Công ty
1. Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
 - Địa chỉ: Tầng 5 tháp C.E.O, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
 2. Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O
 - Địa chỉ: Tầng 5 tháp C.E.O, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
 3. Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O
 - Địa chỉ: Địa chỉ: Tầng 5 tháp C.E.O, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
 4. Trường Cao đẳng Đại Việt
 - Địa chỉ: Thôn Nội Duệ, thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh
 - Văn phòng tại Hà Nội: Lô 2B, X3, KĐT Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
 5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
 - Địa chỉ: 324 đường Nguyễn Trưng Trục, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 60%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 60%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013***(tiếp theo)***5. Danh sách các Công ty liên kết được phân ánh vào trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

- Tổng số các Công ty liên kết: 01 Công ty
 - Số lượng các Công ty liên kết được hợp nhất: 01 Công ty
- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, KĐT Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội - Tỷ lệ phần sở hữu: 43% - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 43% |
|-----------------------------------|--|

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 năm dương lịch.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng tiền Việt Nam ("VND"). Hạch toán theo nguyên tắc giá gốc phù hợp với các quy định của Luật kế toán Việt Nam số 03/2003/QH11 ngày 17/6/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất*****Đầu tư vào Công ty Con***

Các công ty con là các đơn vị do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát được hiểu là khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trực tiếp tại một công ty hoặc có khả năng trực tiếp chi phối các chính sách tài chính hay hoạt động của một đơn vị để thu được các lợi ích kinh tế từ hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát, có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của các Công ty mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại ngày 31/12/2013. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông thiểu số 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. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định và trình bày riêng biệt trong mục "Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số". Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các Công ty con.

Đầu tư vào Công ty Liên kết

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013***(tiếp theo)*

kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

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

Báo cáo tài chính của Công ty Đầu tư BMC-CEO cho năm 2013 dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất chưa được kiểm toán.

2. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

3. 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 Việt Nam hiện hành. Công ty chưa áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức Chứng từ ghi sổ, sử dụng phần mềm kế toán Vasoft.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. 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, và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, số dư các khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2013 của Công ty là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu tư các dự án khu đô thị Chí Đông; Khu đô thị Quốc Oai và Dự án khu đô thị mới Hà Nam,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**3.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao 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 và phương pháp khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng, 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 47
- Phương tiện vận tải	5 - 9
- Máy móc thiết bị	3 - 4
- Thiết bị dụng cụ quản lý	2 - 5
- Tài sản cố định khác	2 - 5

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Thương hiệu công ty, Phần mềm kế toán, Nhân hiệu hàng hóa quốc tế.

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, Quyết định số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013.

Tài sản cố định vô 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.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Tài sản cố định vô 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
Thương hiệu công ty	05
Phần mềm kế toán	03
Nhân hiệu hàng hóa quốc tế	05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013***(tiếp theo)***4. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm 13.128,27 m² diện tích tòa tháp CEO, địa chỉ tại lô HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội và Quyền sử dụng không thời hạn 739 m² đất trên đảo Tuần Châu - tỉnh Quảng Ninh. Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê và chờ tăng giá, được ghi nhận theo nguyên giá, được phân ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp, nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán hoặc nghiệm thu 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 theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 47 năm.

Công ty không trích khấu hao bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất không thời hạn.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BMC - C.E.O được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

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

Các khoản vay ngắn hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Chi phí tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ bao gồm giá trị lợi thế kinh doanh, giá trị lợi thế vị trí địa lý, giá trị thương hiệu và chi phí máy móc thiết bị văn phòng... có thời gian phân bổ từ 12 - 24 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, đã loại trừ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty con.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh khác vào lợi nhuận sau thuế TNDN và loại bỏ lợi ích của Cổ đông thiểu số.

Việc tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên và do Hội đồng quản trị quyết định.

9. Nguyên tắc ghi nhận lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại của Công ty là phần chênh lệch của giá phi hợp nhất so với phần sở hữu vốn của Công ty trong vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH C.E.O Quốc tế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian 10 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013***(tiếp theo)***10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu trong năm của Công ty gồm doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng, doanh thu xây lắp, doanh thu dịch vụ sân giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng; doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay và thu cổ tức:

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng và doanh thu xây thô và hoàn thiện mặt ngoài được ghi nhận khi có Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất, Biên bản bàn giao nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, Công ty phát hành hóa đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích. Riêng doanh thu của một số căn biệt thự thuộc Dự án Sunny Garden City-Quốc Oai được Công ty ghi nhận trên cơ sở Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất mà chưa bao gồm xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được Chủ đầu tư xác nhận bằng Biên bản nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 - "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ khác được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có nghiệm thu, thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

11. 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 hợp nhất 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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.**13.1 Ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

Nguyên tắc xác định các khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

13.2 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là toàn bộ các chi phí đầu tư xây dựng dự án Trường Cao đẳng Đại Việt, Trung tâm đào tạo Đại Việt - Lăng Hòa Lạc và Công trình Khu du lịch Bãi Trường - Phú Quốc được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013***(tiếp theo)***13.3 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả và chi phí cơ sở hạ tầng trích trước của Dự án Chi Đông.

Chi phí cơ sở hạ tầng trích trước của Dự án Chi Đông được ước tính và ghi nhận theo giá trị Hợp đồng số 117/2010/CEO - HDXL ngày 09/12/2010 đã ký với Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O về việc thực hiện thi công một số hạng mục: trạm điện, tường rào, cảnh quan của Dự án Chi Đông nhưng đến thời điểm 31/12/2013 chưa tập hợp được chi phí thực tế.

Chi phí lãi vay phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

13.4 Ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước vay và hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

13.5 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 10% hoặc 5% tùy theo từng mặt hàng.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25 % trên lợi nhuận chịu thuế.

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:

Ngoài ra, 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.

13.6 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản là chi phí khấu hao bất động sản tương ứng với diện tích, thời gian cho thuê và các chi phí liên quan.

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được phân bổ trên cơ sở chi phí thực tế đã đầu tư và chi phí ước tính phải thực hiện để hoàn thiện hạ tầng khu đô thị và diện tích đất chuyển nhượng. Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản được tính bằng chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành khối lượng xây dựng nhà cộng chi phí hạ tầng phân bổ cho m² đất đã bàn giao. Trong đó Chi phí hạ tầng phân bổ cho m² đất đã bàn giao bằng (÷) tổng chi phí dự toán nhân (x) số m² hoàn thành bàn giao chia (+) cho tổng diện tích đất.

Giá vốn của cung cấp dịch vụ là chi phí thực tế để thực hiện và hoàn thành dịch vụ cung cấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	3.536.240.806	1.965.325.183
Tiền gửi ngân hàng	2.887.749.903	4.793.855.576
Tổng cộng	6.423.990.709	6.759.180.759

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	8.024.400.000	24.400.000
Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long	24.400.000	24.400.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (*)	8.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)	(14.400.000)
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)	(14.400.000)
Tổng cộng	8.010.000.000	10.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình vay theo Hợp đồng tiền gửi số 156.13.011.1650371.TG ngày 08/11/2013 kỳ hạn 1 tuần từ 08/11/2013 - 15/11/2013 lãi suất 1,2%/năm số tiền 2 tỷ, Hợp đồng tiền gửi số 159.13.011.1650371.TG ngày 08/11/2013 kỳ hạn 1 tháng từ 08/11/2013 - 09/12/2013 lãi suất 6%/năm số tiền 2 tỷ, Hợp đồng tiền gửi số 160.13.011.1650371.TG ngày 08/11/2013 kỳ hạn 1 tháng từ 08/11/2013 - 09/12/2013 lãi suất 6%/năm số tiền 2 tỷ, Hợp đồng tiền gửi số 161.13.011.1650371.TG ngày 08/11/2013 kỳ hạn 1 tháng từ 08/11/2013 - 09/12/2013 lãi suất 6%/năm số tiền 2 tỷ.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội	-	384.670.077
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	25.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	170.370.910
Công ty TNHH Sinh Nam Metal Việt Nam	-	102.087.046
Thuế GTGT để nghị hoàn	23.867.462	14.923.219.165
Đối tượng khác	1.606.206.954	451.169.842
Trần Văn Thao	-	8.600.000.000
Tổng cộng	27.330.074.416	24.635.349.954

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên vật liệu	2.671.585	4.973.020
Công cụ dụng cụ	6.556.374	17.828.122
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	320.984.716.513	334.767.093.246
Hàng hóa	99.852.320	64.596.120
Thành phẩm	193.992.925	624.405.657
Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho	321.287.789.717	335.478.896.165

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng Khu đô thị Quốc Oai, Dự án Hà Nam ...

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	12.572.363	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.758.708	9.889.357
Tổng cộng	19.331.071	9.889.357

6. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Tư vấn thiết kế công trình Xây dựng Việt Nam	500.000.000	500.000.000
Viện nhiệt đới - Trường ĐH kiến trúc Hà Nội	421.918.000	421.918.000
Công ty Palafox Associates	425.444.135	425.444.135
Xí nghiệp Phát triển công nghệ Trắc địa bản đồ	98.000.000	-
Tổng cộng	1.445.362.135	1.347.362.135

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính 2013

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá TSCĐ hữu hình							
- Số dư ngày 01/01/2013	12.926.836.433	11.274.125.828	10.531.140.026	2.317.531.940	1.878.541.441	38.928.175.668	
- Mua trong năm	-	1.616.484.963	624.754.182	1.538.074.717	-	3.779.313.862	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	241.980.345	-	-	-	-	241.980.345	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	(1.936.564.613)	(900.834.626)	(7.960.386.775)	(182.713.827)	(29.445.000)	(11.009.944.841)	
- Giảm khác (*)	(10.270.000)	(886.867.048)	(43.520.773)	(1.064.278.850)	(134.779.436)	(2.139.716.107)	
- Số dư ngày 31/12/2013	11.221.982.165	11.102.909.117	3.151.986.660	2.608.613.980	1.714.317.005	29.799.808.927	
Giá trị hao mòn lũy kế							
- Số dư ngày 01/01/2013	2.178.755.794	5.368.070.844	4.140.379.832	1.609.318.778	1.092.512.841	14.389.038.089	
- Khấu hao trong năm	639.121.035	1.263.856.960	1.074.501.551	459.324.061	348.824.915	3.785.628.522	
- Thanh lý, nhượng bán	(789.102.644)	(660.077.358)	(4.089.365.697)	(72.924.079)	(18.106.303)	(5.629.576.081)	
- Giảm khác (*)	(7.550.509)	(543.385.842)	(17.325.000)	(897.307.630)	(134.028.789)	(1.599.597.770)	
- Số dư ngày 31/12/2013	2.021.223.676	5.428.464.604	1.108.190.685	1.098.411.130	1.289.202.664	10.945.492.760	
Giá trị còn lại							
- Tại ngày 01/01/2013	10.748.080.639	5.906.054.984	6.390.760.195	708.213.162	786.028.600	24.539.137.579	
- Tại ngày 31/12/2013	9.200.758.489	5.674.444.513	2.043.795.975	1.510.202.850	425.114.341	18.854.316.167	

- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng: 2.642.470.079 VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.334.334.605 VND

(*) Giảm khác là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Thương hiệu Công ty	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
- Số dư ngày 01/01/2013	62.000.000	256.705.750	245.361.209	564.066.959
- Mua trong năm	-	-	21.866.387	21.866.387
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
- Số dư ngày 31/12/2013	47.000.000	256.705.750	267.227.596	570.933.346
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Số dư ngày 01/01/2013	28.732.200	208.609.242	66.247.114	303.588.556
- Khấu hao trong năm	12.399.996	45.452.680	53.445.540	111.298.216
- Giảm khác (*)	(12.356.183)	-	-	(12.356.183)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Số dư ngày 31/12/2013	28.776.013	254.061.922	119.692.654	402.530.589
Giá trị còn lại				
- Tại ngày 01/01/2013	33.267.800	48.096.508	179.114.095	260.478.403
- Tại ngày 31/12/2013	18.223.987	2.643.828	147.534.942	168.402.757

(*) Giảm khác là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công trình Trường Cao đẳng Đại Việt	57.877.097.560	55.047.560.328
Công trình Dự án khu phần mềm CEO Láng - Hòa Lạc	208.945.668	352.195.874
Công trình Khu du lịch Bãi Trường - Phú Quốc	76.268.275.539	56.824.000.801
Tổng cộng	134.354.318.767	112.223.757.003

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2013
Nguyên giá BĐS đầu tư	182.597.181.537	-	(84.955.168)	182.512.226.369
Nhà cửa vật kiến trúc	179.189.613.537	-	(84.955.168)	179.104.658.369
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Giá trị hao mòn lũy kế	12.112.590.012	3.836.977.484	-	15.949.567.496
Nhà cửa vật kiến trúc	12.112.590.012	3.836.977.484	-	15.949.567.496
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	170.484.591.525			166.562.658.873
Nhà cửa vật kiến trúc	167.077.023.525			163.155.090.873
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000

11. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ góp vốn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Đầu tư vào Công ty liên kết</i>		<i>17.860.940.376</i>	<i>17.861.642.320</i>
Công ty CP BMC - C.E.O	43%	17.860.940.376	17.861.642.320
Tổng cộng		17.860.940.376	17.861.642.320

12. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công cụ dụng cụ và chi phí khác phân bổ dần	5.389.478.274	4.072.709.078
Đăng ký nhãn hiệu quốc tế	-	21.866.387
Thuê diện tích tầng 19 Lạc Việt	4.870.496.236	4.985.096.148
Bảo hiểm xe ô tô	-	55.534.887
Thiết kế không gian nội thất	-	3.057.751
Biểu trưng, bảng hiệu CEO	-	18.535.090
Phí đăng ký và duy trì tên miền	-	1.586.333
Cải tạo, sửa chữa, nâng cấp cơ sở mới	1.960.058.463	2.108.213.067
Chi phí thuê nhà	29.957.446.800	30.638.297.864
Tổng cộng	42.177.479.773	41.904.896.605

13. Lợi thế thương mại

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Công ty TNHH CEO Quốc Tế	3.135.984.000	3.527.982.000
Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	26.379.500.000	28.023.200.000
Tổng cộng	29.515.484.000	31.551.182.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	62.557.966.705	56.882.176.924
Ngân hàng TMCP Quân Đội (a)	43.461.875.605	40.892.242.340
Đào Thị Tân	3.470.000.000	-
Phạm Trường Sơn	9.100.000.000	-
Bà Phan Thị Thanh Hoa	-	3.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (b)	4.176.091.100	5.489.934.584
Kiều Thị Hương (c)	2.350.000.000	7.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	13.652.471.947	13.622.012.056
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	13.652.471.947	13.622.012.056
VND	11.641.167.256	11.641.167.256
USD (i)	2.011.304.691	1.980.844.800
Tổng cộng	76.210.438.652	70.504.188.980

(a) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 484.12.011.106241.TD ngày 26/10/2012, theo đó, Ngân hàng sẽ cấp cho Công ty CP Đầu tư C.E.O hạn mức tối đa tại mọi thời điểm là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng) với mục đích thanh toán chi phí hoàn thiện phần thô của 86 căn biệt thự, thanh toán chi phí xây dựng phần móng 52 căn biệt thự, thanh toán chi phí phần móng, phần thân và hoàn thiện 243 căn biệt thự thuộc dự án xây dựng khu đô thị CEO Quốc Oai. Doanh số cho vay tối đa 385.000.000.000 VND (Ba trăm tám mươi lăm tỷ đồng). Thời hạn giải ngân 36 tháng kể từ ngày có thông báo phê duyệt. Thời hạn đáo hạn các khế ước phụ thuộc mục đích vay. Vay phần xây thô 06 tháng/khế ước, vay phần hoàn thiện 06 tháng/khế ước, vay phần móng 12 tháng/khế ước. Lãi suất của khoản vay được xác định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo là Giá trị quyền sử dụng và khai thác tòa tháp CEO trên lô đất HH2-1 KĐT Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ692008 của UBND TP Hà Nội cấp ngày 09/8/2007 với giá trị định giá 236.666 triệu đồng theo biên bản định giá ngày 15/12/2011 của tổ định giá Ngân hàng TMCP Quân Đội và khoản phải thu/quyền thụ hưởng từ các Hợp đồng mua bán, hợp đồng hợp tác phát sinh từ 243 căn biệt thự thuộc Dự án khu đô thị mới Quốc Oai.

(b) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân, theo Hợp đồng vay số 01/2013/HDTDHM ngày 27/06/2013. Áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, thời hạn vay là 12 tháng.

(c) Vay bà Kiều Thị Hương theo Hợp đồng vay vốn số 02/2013/PQ-TCKT ngày 20/1/2013; tổng khoản vay là 700 triệu đồng; thời gian vay là 1 năm từ 20/1/2013 đến 20/1/2014. Lãi suất vay là 8%/năm

(i) Tương ứng với nguyên tệ: 95.187,16 USD

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.209.452.106	15.859.788.301

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp		8.482.357.111	9.418.416.062
Thuế thu nhập cá nhân		308.622.367	223.841.153
Tổng cộng		17.000.431.584	25.502.045.516
16. Chi phí phải trả		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
Trích trước chi phí hoàn thiện hạ tầng khu A KĐT Chi Đông		14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay		3.244.917.016	9.739.749.141
Trích trước chi phí khác		17.772.615	-
Tổng cộng		18.111.241.031	24.588.300.541
17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh		4.106.121.437	29.090.244.981
Kinh phí công đoàn		182.037.352	108.105.035
Bảo hiểm xã hội		54.011.160	-
Bảo hiểm y tế		13.647.181	-
Bảo hiểm thất nghiệp		4.500.930	-
Công ty TNHH Sun Wha		-	26.522.922
Đoàn Tiến Trung		69.029.922	-
Phải trả khác		445.465.720	91.805.000
Tổng cộng		4.874.813.702	29.316.677.938
18. Dự phòng phải trả ngắn hạn		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
Phi đo đạc, thẩm định trích lục, tư vấn làm sổ đỏ, thẩm định cấp Giấy CNQSD, phí trước bạ, phí bảo trì, phí quản lý năm 2012 của các ô đất tại Dự án Chi Đông		1.291.684.053	1.259.147.799
Tổng cộng		1.291.684.053	1.259.147.799
19. Vay và nợ dài hạn		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội (a)</i>		<i>10.173.874.747</i>	<i>23.773.187.971</i>
- Hợp đồng số 106241-01/2008/HĐTD/MB-CEO	Lãi suất (%/tháng)	84	8.675.042.497
	Thời hạn vay (tháng)		20.316.209.753

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

- Hợp đồng số 106241-01/2008/HĐTD/MB-CEO (i)	0,65%	84	1.498.832.250	3.456.978.218
Vay dài hạn cá nhân			46.014.458.875	59.900.103.375
Vay cá nhân (b)	1,13%	18-48	46.014.458.875	59.900.103.375
Tổng cộng			56.188.333.622	83.673.291.346

(a) Vay dài hạn Ngân hàng Quân đội theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106241-01/2008/HĐTD/MB-C.E.O ngày 30/07/2008. Theo đó Ngân hàng sẽ cấp cho bên vay một khoản tín dụng có thời hạn xác định với số tiền cam kết tối đa là 80.000.000.000 đồng (tám mươi tỷ đồng) được giải ngân bằng tiền đồng và đô la mỹ (số dư nợ gốc không quá 10 tỷ đồng quy đổi). Thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng, thời gian trả nợ là 72 tháng kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn. Kỳ hạn tính lãi là 01 tháng, lãi suất với đồng việt nam là tổng lãi suất huy động tiết kiệm đồng việt nam của MB ký hạn 12 tháng lãi trả sau và lãi suất biên 4,6%/năm, với đồng đô la mỹ là tổng lãi suất huy động vốn đô la mỹ của MB ký hạn 12 tháng lãi trả sau và lãi suất biên 3,2%/năm. Tài sản thế chấp: công trình tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là công trình trụ sở CEO tại lô HH2-1 trong khu đô thị Mỹ trì hạ, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm; tài sản cầm cố bao gồm: quyền và lợi ích gắn liền quyền sử dụng đất ở mục tài sản thế chấp, các quyền lợi hợp pháp có hoặc phát sinh trong tương lai từ Công trình.

(b) Theo Hợp đồng vay vốn các khoản vay dài hạn các cá nhân thì các khoản vay có lãi suất 13,5%/năm, thời hạn 18 đến 48 tháng kể từ ngày bên vay ký biên lai nhận nợ đợt 1, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

(i) Nguyên tệ Hợp đồng 106241-01/2008/HĐTD/MB-CEO là 70.933,85 USD

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	168.121.119.682	181.369.389.100
Học phí thu trước của Trường Cao đẳng Đại Việt	78.550.000	544.566.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	45.471.126.240	29.887.112.225
Tổng cộng	213.670.795.922	211.801.067.325

21. Vốn chủ sở hữu**21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2012	300.000.000.000	(179.715.011)	10.300.534.373	310.120.819.362
Tăng vốn năm trước	43.119.980.000	-	-	43.119.980.000
Lãi trong năm trước	-	-	3.839.576.274	3.839.576.274
Tăng khác	-	180.542.137	1.543.089.353	1.723.631.490
Giảm khác	-	(827.126)	(18.025.142.623)	(18.025.969.749)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Số dư ngày 31/12/2012	343.119.980.000	-	(2.341.942.623)	340.778.037.377
Tăng vốn năm nay	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	20.682.063.597	20.682.063.597
Tăng khác	-	30.360.670	16.353.519.775	16.383.880.445
Giảm khác	-	(30.360.670)	(15.099.762.581)	(15.130.123.251)
Số dư ngày 31/12/2013	343.119.980.000	-	19.593.878.168	362.713.858.168

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	343.119.980.000	343.119.980.000
Tổng cộng	343.119.980.000	343.119.980.000

21.3 Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2013
Quỹ đầu tư phát triển	23.299.763.883	1.309.598.797	641.703.410	23.967.659.270
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	64.527.883	202.477.317	130.832.548	136.172.652
Quỹ dự phòng tài chính	14.190.649.637	2.533.878.657	3.044.607.931	13.679.920.363
Tổng cộng	37.554.941.403	4.045.954.771	3.817.143.889	37.783.752.284

Đơn vị tính: VND

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 không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

21.4 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức lợi nhuận, được chia:

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	343.119.980.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	43.119.980.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	343.119.980.000	343.119.980.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	1.576.313.986	13.750.000.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

21.5 Cổ phiếu:

	Năm 2013	Năm 2012
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
<i>Cổ phiếu phổ thông:</i>	<i>34.311.998</i>	<i>34.311.998</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	34.311.998	34.311.998
<i>Cổ phiếu phổ thông:</i>	<i>34.311.998</i>	<i>34.311.998</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**22. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	54.137.220.124	51.724.000
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	58.798.103.582	110.498.658.853
Doanh thu cung cấp dịch vụ	56.668.452.548	55.983.075.881
Doanh thu bán hàng	383.625.000	1.490.594.282
Tổng cộng	169.987.401.254	168.024.053.016

23. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	44.107.809.112	55.768.306
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	33.181.572.580	85.705.835.946
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.944.908.859	20.419.787.249
Giá vốn bán hàng	531.575.257	1.450.062.305
Tổng cộng	101.765.865.808	107.631.453.806

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi Ngân hàng, cho vay	1.389.444.257	2.503.455.131
Lãi hợp tác kinh doanh	-	174.186.186
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	52.611
Tổng cộng	1.389.444.257	2.677.693.928

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

25. Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	11.268.231.923	14.247.918.826
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	30.360.670	182.017.101
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán	-	17.400.000
Chi phí tài chính khác	2.259.374.268	244.854.258
Tổng cộng	13.557.966.861	14.692.190.185

26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải tính thuế	(452.266.519)	-
Tổng cộng	(452.266.519)	-

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.682.063.597	3.839.576.274
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.682.063.597	3.839.576.274
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	34.311.998	31.712.986
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	603	121

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền đo doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Phát hành 4.312.000 cổ phiếu để hoán đổi 3.920.000 cổ phần cho cổ đông của Công ty Cổ phần C.E.O Quốc tế (mệnh giá 10.000 đồng) và tỷ lệ hoán đổi là 1,1:1,0. (*)	-	43.119.980.000
Bù trừ vay dài hạn và nợ phải thu	13.836.100.000	-

(*) Công ty Cổ phần C.E.O Quốc tế đã đổi tên thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ ngày 28/2/2013.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

VIII. Những thông tin khác**1. Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương	1.197.593.064	1.130.903.744
Thưởng	51.620.000	100.674.100
Tổng cộng	1.249.213.064	1.231.577.844

2. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đã được kiểm toán. Một số số liệu so sánh của kỳ Báo cáo trước đã được điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Số liệu điều chỉnh được thuyết minh chi tiết như sau:

2.1 Số liệu trước điều chỉnh và sau điều chỉnh**a. Số liệu trước điều chỉnh**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2010
STT Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1 Giá vốn hàng bán	107.221.319.729	116.032.345.665	130.141.841.184
2 Chi phí tài chính	18.695.806.875	27.561.011.048	11.657.276.084
3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.873.463.414	11.264.344.720	24.262.936.488
Bảng cân đối kế toán	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
STT Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1 Hàng tồn kho	333.512.806.355	271.129.461.505	258.270.421.561
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	108.071.431.144	101.623.986.365	45.455.731.525
3 Thuế và các khoản phải trả nhà nước	24.849.664.298	18.108.342.159	16.641.914.128
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(7.807.977.074)	10.300.534.374	47.977.048.077

b. Số liệu sau điều chỉnh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2010
STT Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1 Giá vốn hàng bán	107.631.453.806	116.032.345.665	130.141.841.184
2 Chi phí tài chính	14.692.190.185	25.361.416.713	11.331.937.363
3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.544.000.929	8.410.495.629	28.098.629.282
Bảng cân đối kế toán	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
STT Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1 Hàng tồn kho	335.478.896.165	271.974.492.718	258.315.050.510

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	112.223.757.003	103.303.888.208	45.736.441.297
3	Thuế và các khoản phải trả nhà nước	25.502.045.516	19.090.185.862	20.477.606.922
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2.341.942.623)	11.843.623.727	44.466.694.004

c. Bảng kê số liệu điều chỉnh do áp dụng bởi tổ các chính sách kế toán mới hoặc các sai sót trọng yếu

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		Năm 2012	Năm 2011	Năm 2010
STT	Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1	Giá vốn hàng bán tăng/giảm	410.134.077	-	-
2	Chi phí tài chính tăng/giảm	(4.003.616.690)	(2.199.594.335)	(325.338.721)
3	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(329.462.485)	(2.853.849.091)	3.835.692.794
Bảng cân đối kế toán		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
STT	Chỉ tiêu	VND	VND	VND
1	Hàng tồn kho	1.966.089.810	845.031.213	44.628.949
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.152.325.859	1.679.901.843	280.709.772
3	Thuế và các khoản phải trả nhà nước	652.381.218	981.843.703	3.835.692.794
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.466.034.451	1.543.089.353	(3.510.354.073)

2.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

Công ty điều chỉnh hồi tố theo Kết luận thanh tra thuế số 15409/KL-CT-TTr1 ngày 13/5/2013 của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

2.2.1 Năm 2010**a. Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán năm 2010**

- Khoản mục 'Hàng tồn kho' tăng 44.628.949 đồng do phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành.
- Khoản mục 'Chi phí xây dựng cơ bản dở dang' tăng 280.709.772 đồng do phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành.
- Khoản mục 'Thuế và các khoản phải nộp nhà nước' tăng 3.835.692.794 đồng do loại trừ giá vốn 14.944.816.855 đồng khi Công ty trích trước chi phí một số hạng mục dự án Chi Đông, giảm chi phí tài chính 325.338.721 đồng và giảm chi phí quản lý 72.615.601 đồng.
- Khoản mục 'Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối' giảm 3.510.354.073 đồng do giảm chi phí tài chính 325.338.721 đồng và tăng thuế thu nhập doanh nghiệp 3.835.692.794 đồng

b. Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010

- Khoản mục 'Chi phí tài chính' giảm 325.338.721 đồng do phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành.
- Khoản mục 'Chi phí thuế TNDN hiện hành' tăng 3.835.692.794 đồng do loại trừ giá vốn 14.944.816.855 đồng khi Công ty trích trước chi phí một số hạng mục dự án Chi Đông, giảm chi phí tài chính 325.338.721 đồng và giảm chi phí quản lý 72.615.601 đồng.

17/02/2013
CÔNG
HÀ ĐÔNG
THÀNH VÀ
HỆ T
T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

2.2.2 Năm 2011**a. Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán năm 2011**

- Khoản mục 'Hàng tồn kho' tăng 845.031.213 đồng do tăng phân bổ chi phí lãi vay dự án chưa hoàn thành 800.402.264 đồng và tăng 44.628.949 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010.
- Khoản mục 'Chi phí xây dựng cơ bản dở dang' tăng 1.679.901.843 đồng do tăng phân bổ chi phí lãi vay dự án chưa hoàn thành 1.399.192.071 đồng và tăng 280.709.772 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010.
- Khoản mục 'Thuế và các khoản phải nộp nhà nước' tăng 981.843.703 đồng do thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 2.853.849.091 đồng (do giá vốn giảm 109.000.000 đồng khoản chi tài trợ ủng hộ không đúng chế độ, giảm chi phí tài chính 2.199.594.335 đồng do phân bổ lãi vay cho dự án chưa hoàn thành, giảm điều chỉnh tăng lợi nhuận 14.944.816.855 đồng do điều chỉnh năm 2011 về năm 2010 cho đúng niên độ) và tăng thuế thu nhập doanh nghiệp 3.835.692.794 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010.
- Khoản mục 'Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối' tăng 1.543.089.353 đồng do giảm chi phí tài chính 2.199.594.335 đồng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 2.853.849.091 đồng và giảm 'Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối' 3.510.354.073 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010.

b. Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011

- Khoản mục 'Chi phí tài chính' giảm 2.199.594.335 đồng do phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành.
- Khoản mục 'Chi phí thuế TNDN hiện hành' giảm 2.853.849.091 đồng vì giảm giá vốn 109.000.000 đồng khoản chi tài trợ ủng hộ không đúng chế độ, giảm chi phí tài chính 2.199.594.335 đồng do phân bổ lãi vay cho dự án chưa hoàn thành, giảm điều chỉnh tăng lợi nhuận hoạt động chuyển nhượng bất động sản 14.944.816.855 đồng do điều chỉnh năm 2011 về năm 2010 cho đúng niên độ và giảm lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh 1.336.500.669 đồng

2.2.3 Năm 2012**a. Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán năm 2012**

- Khoản mục 'Hàng tồn kho' tăng 1.966.089.810 đồng do tăng phân bổ chi phí lãi vay dự án chưa hoàn thành 1.531.192.674 đồng, giảm giá vốn 410.134.077 đồng và tăng 845.031.213 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010 và năm 2011.
- Khoản mục 'Chi phí xây dựng cơ bản dở dang' tăng 4.152.325.859 đồng do tăng phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành 2.472.424.016 đồng và tăng 1.679.901.843 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010 và năm 2011.
- Khoản mục 'Thuế và các khoản phải nộp nhà nước' tăng 652.381.218 đồng do giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 329.462.485 đồng vì giảm thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tăng 981.843.703 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010 và năm 2011.
- Khoản mục 'Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối' tăng 5.466.034.451 đồng do giảm chi phí tài chính 4.003.616.690 đồng vốn hóa vào dự án chưa hoàn thành, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 329.462.485 đồng, giảm giá vốn 410.134.077 và giảm 1.967.264.720 đồng do bút toán điều chỉnh năm 2010 và năm 2011.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

b. Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012

- Khoản mục 'Giá vốn hàng bán' tăng 410.134.077 đồng do tăng 460.134.077 đồng do chưa hạch toán đủ chi phí phân kết chuyển doanh thu dự án Chi Đông và giảm 50.000.000 đồng khoản chi ứng hộ không đúng chế độ.
- Khoản mục 'Chi phí tài chính' giảm 4.003.616.690 đồng do phân bổ chi phí lãi vay dự án chưa hoàn thành.
- Khoản mục 'Chi phí thuế TNDN hiện hành' giảm 329.462.485 đồng vì tăng giá vốn 410.134.077 đồng, giảm chi phí tài chính 4.003.616.690 đồng do phân bổ chi phí lãi vay vào dự án chưa hoàn thành, chuyển lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm trước 1.336.500.669 đồng.

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Bình