

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019**



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

---

### MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 47

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch
Ông Lưu Đức Quang	Ủy viên
Ông Tạ Văn Tổ	Ủy viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Ủy viên

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/01/2019)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/02/2019)
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/02/2019)

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*(tiếp theo)*

việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**



**Tạ Văn Tổ**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020*



Số: 242-20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 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. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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.



**Phạm Hùng Sơn**  
Phó Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1  
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: 0946-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2019	01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>949.784.249.876</b>	<b>1.184.725.628.111</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>26.372.910.676</b>	<b>43.156.599.295</b>
1. Tiền	111	V.1.	26.372.910.676	43.156.599.295
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>181.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(24.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		181.000.000.000	30.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>285.267.254.299</b>	<b>550.321.032.538</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	255.593.573.985	331.847.887.861
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	26.984.079.497	154.424.207.282
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	18.446.670.618	81.100.573.675
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.757.069.801)	(17.051.636.280)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>451.809.337.898</b>	<b>560.524.301.169</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6.	451.809.337.898	560.524.301.169
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.334.747.003</b>	<b>723.695.109</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	5.334.747.003	723.695.109
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.612.001.415.211</b>	<b>1.367.772.760.898</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.692.084.000</b>	<b>1.692.084.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.692.084.000	1.692.084.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>29.656.569.828</b>	<b>32.398.817.844</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7.	28.988.977.839	31.688.735.518
- Nguyên giá	222		44.379.964.011	43.923.300.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.390.986.172)	(12.234.564.856)
2. TSCĐ vô hình	227	V.8.	667.591.989	710.082.326
- Nguyên giá	228		1.884.471.346	1.560.471.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.216.879.357)	(850.389.020)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9.</b>	<b>188.097.456.875</b>	<b>188.530.896.397</b>
- Nguyên giá	231		228.516.443.092	223.859.538.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.418.986.217)	(35.328.641.733)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10.</b>	<b>4.231.047.327</b>	<b>2.873.243.257</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.231.047.327	2.873.243.257
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.3.</b>	<b>2.380.292.447.613</b>	<b>1.131.253.614.697</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.419.452.729.014	1.153.372.729.014
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(39.160.281.401)	(22.119.114.317)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.031.809.568</b>	<b>11.024.104.703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	8.031.809.568	11.024.104.703
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.561.785.665.087</b>	<b>2.552.498.389.009</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>543.286.757.529</b>	<b>688.030.808.971</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>436.356.515.948</b>	<b>448.167.527.023</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	45.670.430.147	29.797.204.751
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	36.817.766.044	26.426.790.769
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.14.	27.718.158.984	34.673.829.166
4. Phải trả người lao động	314		2.155.393.863	4.925.358.664
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	15.612.489.546	15.249.902.007
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	4.138.052.034	14.260.454.995
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	33.907.372.490	36.260.990.102
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	248.433.754.139	260.283.446.003
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		21.903.098.701	26.289.550.566
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>106.930.241.581</b>	<b>239.863.281.948</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	82.257.548.858	85.522.603.210
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	10.352.572.723	98.474.558.738
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	14.320.120.000	55.866.120.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.018.498.907.558</b>	<b>1.864.467.580.038</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>3.018.498.907.558</b>	<b>1.864.467.580.038</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		71.645.487.894	61.385.000.777
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		373.453.569.664	259.042.669.261
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		73.857.216.909	53.832.926.917
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		299.596.352.755	205.209.742.344
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.561.785.665.087</b>	<b>2.552.498.389.009</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tổ

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.114.372.089.306</b>	<b>838.292.644.554</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	424.408.060	-
<b>3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1.113.947.681.246</b>	<b>838.292.644.554</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	661.198.964.381	594.250.561.715
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>452.748.716.865</b>	<b>244.042.082.839</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	41.110.880.303	107.688.952.413
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	37.083.734.030	34.373.790.875
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.066.960.764	23.171.241.479
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	42.716.522.618	19.110.350.756
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	45.255.779.471	53.082.297.519
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>368.803.561.049</b>	<b>245.164.596.102</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.977.307.982	24.274.993.826
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.029.469.234	29.289.393.614
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>947.838.748</b>	<b>(5.014.399.788)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>369.751.399.797</b>	<b>240.150.196.314</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	70.155.047.042	34.940.453.970
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>299.596.352.755</b>	<b>205.209.742.344</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Đơn vị tính: VND Năm 2018
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		369.751.399.797	240.150.196.314
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.613.256.137	8.531.919.905
-	Các khoản dự phòng	03		15.722.200.605	27.777.328.021
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	42.955.300
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(40.225.768.597)	(106.206.541.131)
-	Chi phí lãi vay	06		20.066.960.764	23.171.241.479
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		373.928.048.706	193.467.099.888
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		204.726.135.709	(73.358.441.862)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		108.714.963.271	(171.271.075.644)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(116.676.795.176)	(160.507.350)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.688.756.759)	(2.453.376.419)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(24.400.000)	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(18.442.308.552)	(18.897.636.249)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(73.004.811.791)	(11.672.792.879)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(24.907.426.100)	(5.777.928.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		452.624.649.308	(90.124.658.515)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.795.372.669)	(25.971.849.928)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	124.688.158.697
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(668.500.000.000)	(130.000.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		517.500.000.000	400.000.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.149.370.000.000)	(167.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		24.400.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.872.377.606	107.781.218.086
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.205.268.595.063)	309.497.526.855
<b>III.</b>	<b>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		1.029.359.940.000	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33		1.339.037.579.255	966.462.299.649
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.478.133.271.119)	(1.012.546.928.884)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(154.403.991.000)	(154.412.997.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		735.860.257.136	(200.497.626.235)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(16.783.688.619)	18.875.242.105

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019  
 (tiếp theo)

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Năm 2019	Năm 2018
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.156.599.295	24.281.333.152
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	24.038
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	26.372.910.676	43.156.599.295

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tổ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 số 0101183550 ngày 04/9/2019 vốn điều lệ của Công ty tăng từ **1.544.039.910.000 VND** (Một nghìn, năm trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, chín trăm mười nghìn đồng) lên **2.573.399.850.000 VND** (Hai nghìn, năm trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng)

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;

**Trụ sở chính của Công ty:** Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

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



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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp***Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp*

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
8.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, ...	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O) (*)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ...	100%	100%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển du lịch.	90%	90%
11.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%
12.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
13.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	M2, đường số 27, Khu đô thị mới Hưng Phú, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99%	99%

(\*) Được đổi tên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702070874 thay đổi lần 2 ngày 27/02/2019.



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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

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



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

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

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

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền**

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

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Năm 2019, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh này.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.



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

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

**Đầu tư vào Công ty con**

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 47
Phương tiện vận tải	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05
Tài sản cố định khác	02 - 05

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7.2. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

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

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

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

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

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

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



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

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

**Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc, Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt – Láng Hòa Lạc và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

**10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

**Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:**

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

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu;
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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



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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Doanh thu tiền lãi***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

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

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

**20. Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Các loại thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	182.108.927	8.512.248.064
Tiền gửi ngân hàng	26.190.801.749	34.643.363.316
Tiền đang chuyển	-	987.915
<b>Cộng</b>	<b>26.372.910.676</b>	<b>43.156.599.295</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

		Đơn vị tính: VND	
		31/12/2019	01/01/2019
		Giá trị	Dự phòng
		Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	36.638.133.811	-	3.854.829.336
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	11.119.647.650	-	823.900
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	779.154.516	-	6.557.493.869
Các đối tượng khác	207.056.638.008	(10.317.069.801)	321.434.740.756
<b>Cộng</b>	<b>255.593.573.985</b>	<b>(10.317.069.801)</b>	<b>331.847.887.861</b>

b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2019				01/01/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		
Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long:								
Cổ phiếu Công ty CP Cà phê An Giang - Mã AGC (*)	-	-	-	24.400.000	-	(24.400.000)		
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu								
<b>Cộng</b>	-	-	-	24.400.000	-	(24.400.000)		

(\*) Cổ phiếu của Công ty CP Cà phê An Giang - Mã AGC đã hủy niêm yết trên sàn HNX từ ngày 17/07/2012.

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
VND				
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	181.000.000.000	181.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	181.000.000.000	181.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng và dưới 12 tháng theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 57/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 11/02/2019 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 06 tháng từ 11/02/2019 đến 11/08/2019 với giá trị 6.000.000.000 đồng.

Mẫu số B 09 - DN

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 545/2018/HĐTG.TX-CEO ngày 25/12/2018 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân kỳ hạn 04 tháng từ ngày 25/12/2018 đến 25/04/2019 với giá trị 30.000.000.000 đồng, hợp đồng tự động quay vòng vào ngày đến hạn.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 145.000.000.000 đồng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 14/10/2019, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 09 tháng.

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vào công ty con	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	353.919.980.000	-	83.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-	30.600.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	22.950.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(17.399.873.800)	176.900.000.000	(13.441.463.391)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	-	306.029.000.000	-
Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	17.900.000.000	(117.833.873)	17.900.000.000	(441.919.094)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(3.401.587.971)	10.200.000.000	(1.533.769.978)
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	-	225.181.028.803	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	59.624.100.000	(135.976.299)
Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	757.500.000.000	(16.026.663.600)	195.000.000.000	(4.035.348.318)
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.418.620.211	(2.214.322.157)	4.418.620.211	(2.518.820.550)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	16.650.000.000	-	650.000.000	(11.816.687)
<b>Cộng</b>	<b>2.419.452.729.014</b>	<b>(39.160.281.401)</b>	<b>1.153.372.729.014</b>	<b>(22.119.114.317)</b>

(\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý



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

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

**(\*\*) Thông tin bổ sung cho từng khoản đầu tư vào Công ty con****Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con**

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ mới thành lập ngày 19/08/2018, đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường không có thay đổi lớn so với năm trước.

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con**

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Cung cấp dịch vụ môi giới bán bất động sản cho Công ty mẹ.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O: Cung cấp dịch vụ vận chuyển cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Trường Cao đẳng Đại Việt: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế bản vẽ thi công, dịch vụ truyền thông, dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Đầu tư BMC - CEO: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Du lịch C.E.O: Cung cấp dịch vụ ăn uống, tổ chức tour du lịch và sự kiện, đặt phòng khách sạn, đặt vé máy bay cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Du lịch C.E.O.
- Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tư vấn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ, dịch vụ môi giới bán bất động sản cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O: Cung cấp dịch vụ bảo vệ cho Công ty mẹ.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O): Cung cấp dịch vụ quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Chưa phát sinh giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty mẹ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Chưa phát sinh giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty mẹ.

**Các thông tin bổ sung khác**

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đầu tư bổ sung vào các công ty con chi tiết như dưới đây:

- + Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế với giá trị là 270 tỷ đồng, giữ nguyên tỷ lệ vốn góp và quyền biểu quyết là 100%.
- + Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O với giá trị là 20,4 tỷ đồng và giữ nguyên quyền biểu quyết là 51%.
- + Tăng vốn vào Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O với giá trị là 10,2 tỷ đồng và giữ nguyên quyền biểu quyết là 51%.
- + Trong năm Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O nhận cổ tức bằng cổ phiếu là 21,6 tỷ đồng của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và giữ nguyên quyền biểu quyết là 60%.
- + Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang với giá trị là 386,98 tỷ đồng làm tăng tỷ lệ sở hữu từ 51% lên 99%.



Mẫu số B 09 - DN

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

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

- + Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn với giá trị là 562,5 tỷ đồng làm tăng tỷ lệ sở hữu từ 51% lên 90%.
- + Đầu tư thêm 16 tỷ đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Tỷ lệ sở hữu là 99%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 99%.

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	11.102.248.550	-
Công ty CP Xây dựng	11.380.338.447	-	19.986.502.800	-
Các đối tượng khác	6.102.515.700	(340.000.000)	123.335.455.932	(340.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>26.984.079.497</b>	<b>(340.000.000)</b>	<b>154.424.207.282</b>	<b>(340.000.000)</b>

**b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.446.670.618</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>81.100.573.675</b>	-
Tạm ứng	3.340.906.167	-	5.003.244.237	-
Đặng Văn Hào	3.107.603.167	-	4.897.244.237	-
Các đối tượng khác	233.303.000	-	106.000.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	5.196.355.652	(5.100.000.000)	5.191.355.652	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	-
Các đối tượng khác	96.355.652	-	91.355.652	-
Phải thu khác	9.731.626.259	-	70.728.191.246	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (2)	6.440.725.000	-	6.447.128.000	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc (3)	38.563.000	-	61.903.080.242	-
Các đối tượng khác	3.252.338.259	-	2.377.983.004	-
Dự nợ phải trả khác	177.782.540	-	177.782.540	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.692.084.000</b>	-	<b>1.692.084.000</b>	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (4)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.138.754.618</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>82.792.657.675</b>	-



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

(1) Là khoản đặt cọc cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nhằm đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo Biên bản ghi nhớ giữa hai bên số 680/2009/BMC-CEO ngày 10/11/2009. Số lượng cổ phần trên sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC-CEO.

(2) Khoản phải thu khác Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc bao gồm:

- Khoản phải thu khác Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là khoản vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia doanh thu số 01/2016/HĐHTĐT/CEO ngày 30/07/2016 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc hợp tác để bán các lô đất thuộc khu dịch vụ thương mại, khu khách sạn, khu dịch vụ hỗn hợp tại Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villa and Resort với tổng diện tích là 14.559 m<sup>2</sup>.

- Khoản Doanh thu phân chia Khu TM5, Dự án Sonasea Villas and Resort theo HĐ số 01/2016/HĐHTĐT/CEO ngày 30/07/2016 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty CP Tập đoàn C.E.O với số tiền 4.440.725.000 đồng.

- Tại ngày 31/12/2019, số dư Công ty còn chưa được nhận là khoản Công ty chi hộ chi phí công tác cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.

(3) Là khoản Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc tạm chia cổ tức năm 2018 theo Thông báo số 2612/2018/TB-TGD ngày 26/12/2018 đợt 1 là 61.903.080.242 đồng, đến 31/03/2019 ghi nhận cổ tức đợt 2 là 20.634.360.080 đồng và đã thu hết cổ tức 2 đợt được nhận trong năm 2019. Tại ngày 31/12/2019, số dư Công ty còn chưa được nhận là khoản Công ty chi hộ chi phí vé máy bay và công tác phí cho Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc.

(4) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường GPMB huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**6. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	434.320.843.125	-	560.415.275.540	-
Hàng hoá	17.487.428.411	-	107.959.267	-
<b>Cộng</b>	<b>451.809.337.898</b>	<b>-</b>	<b>560.524.301.169</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của công trình Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và các dự án khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2019	26.928.094.277	12.703.956.363	2.740.832.729	1.550.417.005	43.923.300.374	
Mua trong năm	-	-	456.663.637	-	456.663.637	
Số dư ngày 31/12/2019	26.928.094.277	12.703.956.363	3.197.496.366	1.550.417.005	44.379.964.011	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2019	4.250.845.450	4.738.324.719	1.694.977.682	1.550.417.005	12.234.564.856	
Khấu hao trong năm	1.124.171.559	1.636.771.823	395.477.934	-	3.156.421.316	
Số dư ngày 31/12/2019	5.375.017.009	6.375.096.542	2.090.455.616	1.550.417.005	15.390.986.172	
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2019	22.677.248.827	7.965.631.644	1.045.855.047	-	31.688.735.518	
Tại ngày 31/12/2019	21.553.077.268	6.328.859.821	1.107.040.750	-	28.988.977.839	

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 8.086.434.078 đồng (Tại ngày 31/12/2018: 8.307.932.742 đồng)

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.769.739.334 đồng (Tại ngày 31/12/2018: 3.432.846.534 đồng)



Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Khoản mục	Bản quyền, bản sáng chế	Chương trình, phần mềm	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2019	208.518.000	1.084.725.750	267.227.596	1.560.471.346
Mua trong năm	-	324.000.000	-	324.000.000
Số dư ngày 31/12/2019	208.518.000	1.408.725.750	267.227.596	1.884.471.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2019	74.209.832	508.951.592	267.227.596	850.389.020
Khấu hao trong năm	45.017.272	321.473.065	-	366.490.337
Số dư ngày 31/12/2019	119.227.104	830.424.657	267.227.596	1.216.879.357
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019	134.308.168	575.774.158	-	710.082.326
Tại ngày 31/12/2019	89.290.896	578.301.093	-	667.591.989

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 700.933.346 đồng (Tại 31/12/2018: 625.933.346 đồng)

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	223.859.538.130	4.656.904.962	-	228.516.443.092
Nhà cửa vật kiến trúc	220.451.970.130	4.656.904.962	-	225.108.875.092
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	35.328.641.733	5.090.344.484	-	40.418.986.217
Nhà cửa vật kiến trúc	35.328.641.733	5.090.344.484	-	40.418.986.217
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	188.530.896.397			188.097.456.875
Nhà cửa vật kiến trúc	185.123.328.397			184.689.888.875
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 139.877.418.866 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 143.709.011.762 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**10. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	1.149.300.000	1.149.300.000
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	1.655.046.878	444.464.626
Dự án đầu tư xây dựng Trường học, trạm y tế - Sunny	575.548.928	575.548.928
Dự án nhà tiện ích	147.221.818	-
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
<b>Cộng</b>	<b>4.231.047.327</b>	<b>2.873.243.257</b>

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>5.334.747.003</b>	<b>723.695.109</b>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	194.125.008	133.589.275
Chi phí bảo hiểm	92.164.465	-
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	2.579.804.544	-
Chi phí triển khai phần mềm quản trị nguồn nhân lực Histaff chờ phân bổ	787.500.000	-
Phần mềm cung cấp giải pháp hệ thống thông tin điều hành DN	-	194.400.000
Chi phí chờ phân bổ khác	1.681.152.986	395.705.834
<b>b) Dài hạn</b>	<b>8.031.809.568</b>	<b>11.024.104.703</b>
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	4.182.896.745	4.297.496.661
Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	47.431.864	726.462.112
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.166.622.965	1.538.744.922
Chi phí chờ phân bổ khác	1.634.857.994	4.461.401.008
<b>Cộng</b>	<b>13.366.556.571</b>	<b>11.747.799.812</b>

**12. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long	7.120.000.000	7.120.000.000	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc)	430.544.697	430.544.697	5.647.162.994	5.647.162.994
Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O)	2.744.423.606	2.744.423.606	2.759.392.164	2.759.392.164
Các đối tượng khác	20.375.461.844	20.375.461.844	21.390.649.593	21.390.649.593
<b>Cộng</b>	<b>45.670.430.147</b>	<b>45.670.430.147</b>	<b>29.797.204.751</b>	<b>29.797.204.751</b>

b) *Phải trả người bán là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phạm Thị Hiền	1.321.780.039	-
Hoàng Trọng Giáp	-	2.767.745.727
Nguyễn Mạnh Tiến	-	2.875.740.022
Các đối tượng khác	35.495.986.005	20.783.305.020
<b>Cộng</b>	<b>36.817.766.044</b>	<b>26.426.790.769</b>

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

Khoản mục	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	5.193.189.337	56.290.261.591	60.846.003.550	637.447.378
Thuế TNDN	29.136.276.171	70.155.047.042	73.004.811.791	26.286.511.422
Thuế thu nhập cá nhân	344.363.658	10.701.050.066	10.251.213.540	794.200.184
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	348.267.768	348.267.768	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>34.673.829.166</b>	<b>137.497.626.467</b>	<b>144.453.296.649</b>	<b>27.718.158.984</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Chi phí lãi vay phải trả	49.317.890	401.350.607
Trích trước chi phí môi giới dự án Quốc Oai	714.620.256	-
<b>Cộng</b>	<b>15.612.489.546</b>	<b>15.249.902.007</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019			Trong năm		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a)								
Ngắn hạn	248.433.754.139	248.433.754.139	1.463.237.579.255	1.475.087.271.119	260.283.446.003	260.283.446.003		
Vay ngắn hạn	248.433.754.139	248.433.754.139	1.463.237.579.255	1.475.087.271.119	260.283.446.003	260.283.446.003		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	38.433.754.139	38.433.754.139	1.066.537.579.255	1.118.387.271.119	90.283.446.003	90.283.446.003		
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	-	85.000.000.000	85.000.000.000	-	-		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	-	86.700.000.000	86.700.000.000	-	-		
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc (2)	210.000.000.000	210.000.000.000	225.000.000.000	185.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000		
b)								
Dài hạn	14.320.120.000	14.320.120.000	-	41.546.000.000	55.866.120.000	55.866.120.000		
Vay dài hạn	14.320.120.000	14.320.120.000	-	41.546.000.000	55.866.120.000	55.866.120.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	-	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000		
Vay cá nhân	14.320.120.000	14.320.120.000	-	4.046.000.000	18.366.120.000	18.366.120.000		
Phạm Ngọc Hiệp	-	-	-	4.046.000.000	4.046.000.000	4.046.000.000		
Tạ Thị Huyền (3)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000		
Vũ Thị Tố Lan (4)	2.150.000.000	2.150.000.000	-	-	2.150.000.000	2.150.000.000		
Hoàng Văn Sen (5)	6.198.120.000	6.198.120.000	-	-	6.198.120.000	6.198.120.000		
Tổng cộng	262.753.874.139	262.753.874.139	1.463.237.579.255	1.516.633.271.119	316.149.566.003	316.149.566.003		



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

(1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 30/08/2019. Hạn mức thấu chi tối đa là 144.900.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn tỷ, chín trăm triệu đồng). Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi là từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/08/2020. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố tài sản số 02/2019/2356339/HĐBĐ ngày 30/08/2019. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 với giá trị 145 tỷ đồng.

(2) Khoản vay Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 2405/2019/ĐNCV-TCKT ngày 24/05/2019. Số tiền vay là 85 tỷ đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Hợp đồng vay không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng vay vốn số 2008/2019/CEOĐNCV-TCKT ngày 20/08/2019. Số tiền vay là 40 tỷ đồng. Thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 20/08/2019 đến hết ngày 19/08/2020). Hợp đồng vay không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng vay vốn số 0509/2019/CEOĐNCV-TCKT ngày 04/09/2019. Số tiền vay là 100 tỷ đồng. Thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 05/09/2019 đến hết ngày 04/09/2020). Hợp đồng vay không có tài sản đảm bảo.

**Vay dài hạn**

(3) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BDS - HĐVV ngày 09/03/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/03/2016; Phụ lục gia hạn ngày 05/03/2017; Phụ lục gia hạn ngày 30/09/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2020. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/2017/CEO-BDS-HĐVV ngày 08/05/2017 và Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 09/08/2017; Phụ lục gia hạn ngày 02/05/2018; Phụ lục gia hạn ngày 30/09/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2020. Số tiền vay 2.250.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(5) Hợp đồng vay vốn số 02/2017/CEO-HĐMB ngày 12/05/2017 và Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 12/05/2017; Phụ lục gia hạn ngày 02/05/2018; Phụ lục gia hạn ngày 30/09/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2020. Số tiền vay 6.211.220.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

c) **Thuyết minh chi tiết về các khoản vay đối với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>4.138.052.034</b>	<b>14.260.454.995</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	4.138.052.034	14.233.182.268
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	27.272.727
b) <b>Dài hạn</b>	<b>82.257.548.858</b>	<b>85.522.603.210</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	82.257.548.858	85.522.603.210
<b>Cộng</b>	<b>86.395.600.892</b>	<b>99.783.058.205</b>



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

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

**18. Phải trả khác**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.907.372.490</b>	<b>36.260.990.102</b>
Kinh phí công đoàn	123.305.281	111.042.593
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.328.170.334	7.608.791.040
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Hải Phát (1)	11.200.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Hà Phương	-	1.040.000.000
Nguyễn Văn Giang	1.005.009.636	-
Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	3.123.160.698	1.568.791.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.455.896.875	28.541.156.469
Nhân viên công ty (thuế TNCN)	113.084.863	70.398.018
Chi cục thuế huyện Quốc Oai (2)	-	19.277.754.416
Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (3)	3.383.281.000	3.383.281.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc (4)	6.536.958.902	4.560.273.973
Các đối tượng khác	3.422.572.110	1.249.449.062
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.352.572.723</b>	<b>98.474.558.738</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.436.428.641	6.917.046.962
Công ty TNHH Roche Việt Nam	532.569.805	532.569.805
Công ty TNHH DKSH Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.958.930.767	1.958.930.767
Phạm Thị Miên	730.000.000	3.110.000.000
Các đối tượng khác	1.214.928.069	1.315.546.390
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.916.144.082	91.557.511.776
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.321.506.153
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (5)	-	86.700.000.000
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	3.080.936.427	2.757.953.110
Các đối tượng khác	1.513.701.502	778.052.513
<b>Cộng</b>	<b>44.259.945.213</b>	<b>134.735.548.840</b>

(1) Là khoản đặt cọc tiền đảm bảo Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản

(2) Là khoản tiền còn phải nộp sau khi đã bù trừ với tiền sử dụng đất nộp thừa theo Biên bản làm việc ngày 13/09/2018 của Chi cục thuế huyện Quốc Oai. Công ty đã nộp đủ trong 6 tháng đầu năm 2019.

(3) Là khoản bù trừ công nợ phí môi giới theo Biên bản thỏa thuận số 01/2018/CEO-ĐTTPQ ngày 01/09/2018 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc - nay là Công ty Cổ phần Senreal.

(4) Là khoản chi phí lãi vay phải trả.



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

(5) Là khoản tiền nhận của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT ngày 01/01/2011 và phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2013, được ký giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế về việc hợp tác đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội của Dự án Khu đô thị CEO Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự kiến là 321.000.000.000 đồng. Theo đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tham gia góp vốn đã quy định. Hợp đồng đã thanh lý theo Biên bản chấm dứt và thanh lý hợp đồng.

**19. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư ngày 01/01/2018</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>226.001.924.281</b>	<b>1.770.041.834.281</b>
Lãi trong năm trước	-	205.209.742.344	205.209.742.344
Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)
Phân phối quỹ	-	(17.765.006.364)	(17.765.006.364)
<b>Số dư ngày 31/12/2018</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>259.042.669.261</b>	<b>1.803.082.579.261</b>
Tăng vốn trong năm (i)	1.029.359.940.000	-	1.029.359.940.000
Lãi trong năm	-	299.596.352.755	299.596.352.755
Chia cổ tức (ii)	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)
Phân phối quỹ (ii)	-	(30.781.461.352)	(30.781.461.352)
<b>Số dư ngày 31/12/2019</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>373.453.569.664</b>	<b>2.946.853.419.664</b>

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/03/2019 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Trong đó, Đại hội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.544.039.910.000 đồng lên 2.573.399.850.000 đồng và thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu là 1.029.359.940.000 đồng tại Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 27/3/2019 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được sẽ góp vốn vào các Công ty con là 484.170.000.000 đồng (trong đó: góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 20.400.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 292.500.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 171.270.000.000 đồng), đầu tư vào Dự án River Silk phân kỳ IV + V+VI là 450.000.000.000 đồng và bổ sung vốn lưu động là 95.189.940.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐQT ngày 17/9/2019 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu thì tổng số tiền thu được sẽ được góp vốn vào các Công ty con là 876.870.000.000 đồng (trong đó, góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 20.400.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 405.000.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 171.270.000.000 đồng, Công ty TNHH Quốc tế C.E.O là 270.000.000.000 đồng và Công ty CP Dịch vụ C.E.O là 10.200.000.000 đồng), đầu tư góp vốn vào Dự án River Silk phân kỳ IV + V+VI là 57.300.000.000 đồng và bổ sung vốn lưu động là 95.189.940.000 đồng.

Công ty đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo nghị quyết điều chỉnh nêu trên.



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

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

(ii) Phân phối quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày 15/3/2019 và tờ trình số 1103/2019/TTr/CEO-HĐQT ngày 5/3/2019 về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2018.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
<b>Cộng</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>1.544.039.910.000</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
Vốn góp tăng trong năm	1.029.359.940.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>154.403.991.000</b>	<b>154.403.991.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	154.403.991
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	257.339.985	154.403.991
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>257.339.985</i>	<i>154.403.991</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	154.403.991
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>257.339.985</i>	<i>154.403.991</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu****e) Các quỹ của doanh nghiệp**

	Đơn vị tính: VND			
Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	61.385.000.777	10.260.487.117	-	71.645.487.894
<b>Cộng</b>	<b>61.385.000.777</b>	<b>10.260.487.117</b>	<b>-</b>	<b>71.645.487.894</b>

**(\*) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập bằng 5% 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. Phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) <b>Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh thương mại	118.883.283.910	77.507.319.022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.841.388.241	171.100.576.373
Doanh thu kinh doanh bất động sản	902.647.417.155	589.684.749.159
<b>Cộng</b>	<b>1.114.372.089.306</b>	<b>838.292.644.554</b>

**b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hàng bán bị trả lại	424.408.060	-
<b>Cộng</b>	<b>424.408.060</b>	<b>-</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh thương mại	115.943.968.045	76.047.740.377
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	46.421.248.099	99.575.527.043
Giá vốn kinh doanh bất động sản	498.833.748.237	418.627.294.295
<b>Cộng</b>	<b>661.198.964.381</b>	<b>594.250.561.715</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.263.908.517	11.216.520.567
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.961.860.080	94.990.020.564
Doanh thu hoạt động tài chính khác	885.111.706	1.482.411.282
<b>Cộng</b>	<b>41.110.880.303</b>	<b>107.688.952.413</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	20.066.960.764	23.171.241.479
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	42.979.338
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	6.182	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	17.817.543.684	11.065.691.741

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(800.776.600)	-
Chi phí tài chính khác	-	93.878.317
<b>Cộng</b>	<b>37.083.734.030</b>	<b>34.373.790.875</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập từ tiền phương án hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng	-	23.486.544.000
Tiền thu từ bồi thường vi phạm các hoạt động truyền thông	-	400.000.000
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	2.530.424.174	-
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng	442.858.000	-
Thu nhập khác	4.025.808	388.449.826
<b>Cộng</b>	<b>2.977.307.982</b>	<b>24.274.993.826</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Truy thu thuế	1.175.983.832	-
Chi thanh lý tài sản cố định	-	55.278.433
Chi phí chậm nộp thuế	703.398.894	29.231.675.580
Chi phí khác	150.086.508	2.439.601
<b>Cộng</b>	<b>2.029.469.234</b>	<b>29.289.393.614</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>42.716.522.618</b>	<b>19.110.350.756</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	2.232.342.527	2.459.954.156
Chi phí khấu hao TSCĐ	195.109.092	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.289.070.999	15.986.415.200
Chi phí bằng tiền khác	-	468.872.308
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>59.324.723.497</b>	<b>53.082.297.519</b>
Chi phí nhân viên quản lý	27.849.691.229	21.357.530.457
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.521.396.412	1.276.881.314
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.695.486.492	2.376.062.302
Thuế, phí, lệ phí	275.787.656	206.160.003
Chi phí dự phòng	12.774.377.547	16.711.636.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.880.043.013	9.968.878.499
Chi phí bằng tiền khác	1.327.941.148	1.185.148.664
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(14.068.944.026)</b>	<b>-</b>
Hoàn nhập dự phòng	(14.068.944.026)	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.932.926.898	3.032.188.336
Chi phí nhân công	1.471.586.378	27.921.753.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.613.256.137	8.531.919.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.184.707.564	114.923.153.971
Chi phí bằng tiền khác	128.551.501.881	95.037.477.441
<b>Cộng</b>	<b>250.753.978.858</b>	<b>249.446.493.651</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	43.770.835.805	134.789.525.644
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	30.961.860.080	94.990.020.564
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	8.659.627.102	889.430.000
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	21.468.602.827	40.688.935.080
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	4.293.720.565	8.137.787.016
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	341.664.263.517	104.202.647.709
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	29.231.675.580
Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	(15.683.699.525)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	325.980.563.992	133.434.323.289
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	65.196.112.798	26.686.864.658
<b>Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.683.699.525)	1.158.022.961
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.683.699.525)	1.158.022.961
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	115.802.296
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm</b>	-	-
<b>Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay</b>	<b>665.213.679</b>	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>70.155.047.042</b>	<b>34.940.453.970</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thanh toán khoản vay qua bù trừ công nợ với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	1.000.000.000	-
Tăng vốn góp vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang bằng chi phí thâm định từ tài khoản 242	70.000.000	-
Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang qua bù trừ công nợ	116.640.000.000	-
Bù trừ khoản nợ sang khoản vay với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86.700.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản đầu tư là Trường Cao đẳng Đại Việt qua công nợ	-	24.424.242.424
Góp vốn bằng tài sản vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	116.624.871
Góp vốn bằng công cụ, dụng cụ vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	101.995.340
Bù trừ công nợ phải trả tiền lãi vay Trường Cao đẳng Đại Việt với khoản phải thu của khách hàng	-	2.142.499.999

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.339.037.579.255	966.462.299.649
<b>Cộng</b>	<b>1.339.037.579.255</b>	<b>966.462.299.649</b>

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.478.133.271.119	1.012.546.928.884
<b>Cộng</b>	<b>1.478.133.271.119</b>	<b>1.012.546.928.884</b>

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.



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

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

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**a) Danh sách các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family Đoàn Văn Minh	Công ty con của Công ty CP Du lịch Người có liên quan với Chủ tịch HĐQT

**b) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Mua hàng</b>	<b>125.936.176.158</b>	<b>251.325.809.512</b>
Công ty CP Xây dựng C.E.O	101.223.821.820	227.793.879.089
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	183.256.299	76.260.021
Công ty CP Du lịch C.E.O	4.020.348.049	6.575.278.221
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	89.955.886
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	576.000.000	576.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.331.325.976	14.882.961.845
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	60.174.635	161.113.636
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	13.495.455	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.395.899.061	1.170.360.814
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	131.854.863	-
<b>Bán hàng</b>	<b>47.591.963.261</b>	<b>260.237.177.803</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	11.660.876.334	60.076.958.725
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	490.909.091	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng C.E.O	1.084.694.872	951.779.110
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.384.323.922	1.530.096.845
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	2.974.226.464	10.327.778.912
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	669.900	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	2.513.636.282	2.419.045.799
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	14.250.594.376	40.978.520.881
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	251.501.248	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.296.030.469	3.293.582.727
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	720.298.124	233.839.521
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.139.353.717	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	3.824.848.462	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	140.425.575.283
<b>Vay</b>	<b>396.700.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	225.000.000.000	170.000.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86.700.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	85.000.000.000	60.000.000.000
<b>Trả tiền vay</b>	<b>333.400.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	61.700.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	86.700.000.000	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	185.000.000.000	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>13.213.195.889</b>	<b>5.126.575.343</b>
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	9.317.095.889	4.560.273.973
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	3.638.771.233	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	257.328.767	566.301.370
<b>Cổ tức nhận được</b>	<b>30.961.860.080</b>	<b>94.990.020.564</b>
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	5.737.500.000	5.737.500.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	20.634.360.080	82.520.520.564
Công ty CP Xây dựng C.E.O	4.590.000.000	6.732.000.000
<b>Góp vốn vào công ty con</b>	<b>1.266.080.000.000</b>	<b>198.692.720.211</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	386.980.000.000	59.624.100.000
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	10.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	562.500.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	20.400.000.000	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	270.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	4.418.620.211
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	134.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	16.000.000.000	650.000.000
<b>c) Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>25.644.464.532</b>	<b>19.627.204.554</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	2.332.931.736	627.400.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	11.119.647.650	823.900
Công ty CP Du lịch C.E.O	615.432.722	1.178.703.151
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	4.207.333.308	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	724.258.600	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	779.154.516	6.557.493.869
Đoàn Văn Minh	5.865.706.000	11.262.783.634
<b>Phải thu khác</b>	<b>6.633.356.942</b>	<b>68.356.690.242</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	6.440.725.000	6.447.128.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	38.563.000	61.903.080.242
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	154.068.942	6.482.000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>4.025.244.440</b>	<b>3.612.097.189</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	177.225.000
Công ty CP Du Lịch C.E.O	939.554.265	493.056.532
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	98.951.475
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	52.800.000	52.800.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	6.516.000	-
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	14.845.000	30.672.018
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	267.105.569	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.744.423.606	2.759.392.164
<b>Phải trả khác</b>	<b>6.536.958.902</b>	<b>91.260.273.973</b>
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	86.700.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	6.536.958.902	4.560.273.973
<b>Vay</b>	<b>210.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	210.000.000.000	170.000.000.000
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>11.380.338.447</b>	<b>20.381.996.430</b>
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	395.493.630
Công ty CP Xây dựng C.E.O	11.380.338.447	19.986.502.800

**d) Thu nhập và các khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.224.839.618	4.225.700.069
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	588.000.000	588.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.812.839.618</b>	<b>4.813.700.069</b>

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

**Công nợ tài chính**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản vay	262.753.874.139	316.149.566.003
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	26.372.910.676	43.156.599.295
Nợ thuần	236.380.963.463	272.992.966.708
Vốn chủ sở hữu	3.018.498.907.558	1.864.467.580.038
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	8%	15%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.372.910.676	43.156.599.295
Phải thu khách hàng và phải thu khác	260.315.258.802	397.928.909.256
Các khoản đầu tư tài chính	181.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>467.688.169.478</b>	<b>471.085.508.551</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	262.753.874.139	316.149.566.003
Phải trả người bán và phải trả khác	89.930.375.360	164.532.753.591
Chi phí phải trả	15.612.489.546	15.249.902.007
<b>Cộng</b>	<b>368.296.739.045</b>	<b>495.932.221.601</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Quản lý rủi ro về giá**

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

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Cộng
31/12/2019	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	79.577.802.637	10.352.572.723	89.930.375.360
Chi phí phải trả	15.612.489.546	-	15.612.489.546
Các khoản vay	248.433.754.139	14.320.120.000	262.753.874.139



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

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

01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	66.058.194.853	98.474.558.738	164.532.753.591
Chi phí phải trả	15.249.902.007	-	15.249.902.007
Các khoản vay	260.283.446.003	55.866.120.000	316.149.566.003

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.372.910.676	-	26.372.910.676
Phải thu khách hàng và phải thu khác	258.283.174.802	1.692.084.000	259.975.258.802
Các khoản đầu tư tài chính	181.000.000.000	-	181.000.000.000

01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.156.599.295	-	43.156.599.295
Phải thu khách hàng và phải thu khác	395.896.825.256	1.692.084.000	397.588.909.256
Các khoản đầu tư tài chính	30.000.000.000	-	30.000.000.000

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


**Hoàng Thị Nhung**

**Đỗ Thị Thơm****Tạ Văn Tố**