

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 48

2024  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
C.E.O  
TP

**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 31/12/2018.

**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 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm theo Quyết định số 0101/2019/QĐ-CEO-HĐQT ngày 17/01/2019)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm theo Quyết định số 0202/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/02/2019)
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm theo Quyết định số 0402/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/2/2019)

**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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(tiếp theo)*

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 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 Tố**

**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019*



Số: 78 -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2019

## **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 25/02/2019, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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 31/12/2018, 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

**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.184.725.628.111</b>	<b>1.221.169.931.537</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>43.156.599.295</b>	<b>24.281.333.152</b>
1. Tiền	111		43.156.599.295	24.281.333.152
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(24.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	300.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>550.321.032.538</b>	<b>507.366.310.334</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	331.847.887.861	265.565.259.109
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	154.424.207.282	125.294.353.056
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	81.100.573.675	116.846.698.169
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2.	(17.051.636.280)	(340.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>560.524.301.169</b>	<b>389.253.225.525</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6.	560.524.301.169	389.253.225.525
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>723.695.109</b>	<b>269.062.526</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	723.695.109	269.062.526
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.367.772.760.898</b>	<b>1.300.063.173.477</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.692.084.000</b>	<b>16.141.420.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.692.084.000	16.141.420.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.398.817.844</b>	<b>34.219.967.916</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7.	31.688.735.518	33.980.702.647
- Nguyên giá	222		43.923.300.374	43.374.913.826
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.234.564.856)	(9.394.211.179)
2. TSCĐ vô hình	227	V.8.	710.082.326	239.265.269
- Nguyên giá	228		1.560.471.346	932.033.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(850.389.020)	(692.768.077)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9.</b>	<b>188.530.896.397</b>	<b>283.242.144.023</b>
- Nguyên giá	231		223.859.538.130	318.024.456.606
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.328.641.733)	(34.782.312.583)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10.</b>	<b>2.873.243.257</b>	<b>13.705.699.104</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.873.243.257	13.705.699.104
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.3.</b>	<b>1.131.253.614.697</b>	<b>943.626.586.227</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.153.372.729.014	954.680.008.803
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(22.119.114.317)	(11.053.422.576)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.024.104.703</b>	<b>9.127.356.207</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	11.024.104.703	9.127.356.207
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.552.498.389.009</b>	<b>2.521.233.105.014</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>688.030.808.971</b>	<b>698.688.773.138</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>448.167.527.023</b>	<b>405.680.837.855</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	29.797.204.751	39.160.736.296
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	26.426.790.769	3.095.162.796
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.14.	34.673.829.166	7.000.956.138
4. Phải trả người lao động	314		4.925.358.664	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	15.249.902.007	19.826.067.121
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	14.260.454.995	17.071.384.754
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	36.260.990.102	5.457.646.693
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	260.283.446.003	290.883.908.673
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		26.289.550.566	23.184.975.384
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>239.863.281.948</b>	<b>293.007.935.283</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	85.522.603.210	121.760.455.716
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	98.474.558.738	99.897.193.002
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	55.866.120.000	71.350.286.565
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.864.467.580.038</b>	<b>1.822.544.331.876</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>1.864.467.580.038</b>	<b>1.822.544.331.876</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		61.385.000.777	52.502.497.595
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		259.042.669.261	226.001.924.281
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		53.832.926.917	37.260.437.688
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		205.209.742.344	188.741.486.593
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.552.498.389.009</b>	<b>2.521.233.105.014</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 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 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	838.292.644.554	387.360.017.006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh</b> (10 = 01 - 02)	<b>10</b>		<b>838.292.644.554</b>	<b>387.360.017.006</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	594.250.561.715	275.975.282.973
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>244.042.082.839</b>	<b>111.384.734.033</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	107.688.952.413	151.180.823.530
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	34.373.790.875	21.493.277.342
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.171.241.479	19.152.218.687
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	19.110.350.756	6.831.730.906
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	53.082.297.519	33.146.093.694
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	<b>30</b>		<b>245.164.596.102</b>	<b>201.094.455.621</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	24.274.993.826	98.152.559
12. Chi phí khác	32	VI.6	29.289.393.614	212.029.699
<b>13. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>(5.014.399.788)</b>	<b>(113.877.140)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>240.150.196.314</b>	<b>200.980.578.481</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	34.940.453.970	12.239.091.888
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>205.209.742.344</b>	<b>188.741.486.593</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

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 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		240.150.196.314	200.980.578.481
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.531.919.905	9.942.245.517
-	Các khoản dự phòng	03		27.777.328.021	2.341.058.655
-	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	(4.636.529)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(106.206.541.131)	(150.744.736.476)
-	Chi phí lãi vay	06		23.171.241.479	19.152.218.687
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		193.467.099.888	81.666.728.335
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(73.358.441.862)	(3.196.725.854)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(171.271.075.644)	(39.036.670.260)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(160.507.350)	(4.161.271.841)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.453.376.419)	643.517.248
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(18.897.636.249)	(19.753.631.570)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.672.792.879)	(17.383.829.249)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.777.928.000)	(4.112.364.460)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(90.124.658.515)</b>	<b>(5.334.247.651)</b>
<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		(25.971.849.928)	(14.187.690.607)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		124.688.158.697	-
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(130.000.000.000)	(336.200.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		400.000.000.000	36.200.000.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(167.000.000.000)	(246.300.000.000)
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	2.000.000.000
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		107.781.218.086	87.464.976.198
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>309.497.526.855</b>	<b>(471.022.714.409)</b>
<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		-	514.679.970.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33		966.462.299.649	922.738.498.515
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.012.546.928.884)	(835.193.094.693)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(154.412.997.000)	(102.926.988.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(200.497.626.235)</b>	<b>499.298.385.822</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>18.875.242.105</b>	<b>22.941.423.762</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>24.281.333.152</b>	<b>1.339.907.888</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		24.038	1.502
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	70	V.01	<b>43.156.599.295</b>	<b>24.281.333.152</b>

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**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 và các lần thay đổi. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/05/2018 - bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật (Thay đổi nơi cấp căn cước công dân) thì vốn Điều lệ của Công ty là **1.544.039.910.000 VND** (Một nghìn năm trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đầu 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;

(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật)/.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, 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*

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục, ...	100%	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%	51%
3.	Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%	100%
5.	Công ty 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%	60%
6.	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, nhà, khu công nghiệp, ...	87,76%	87,76%	87,76%
7.	Công ty CP Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, 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%	51%



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

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)

	Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam				
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 MTV Khách sạn và Nghi 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 du lịch sinh thái Bãi Từ Long, xa Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư và phát triển du lịch.	65%	65%
11.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	134 Phan Vinh, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51%	51%
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	Số 88, đường Huỳnh Cương, Phường An Cư, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99%	99%

Handwritten signature and stamp in red ink.



**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 31/12/2018 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.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**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 6/10/2015 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 1.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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.



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

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

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

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

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

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

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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

**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)

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**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.

**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.



**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)

**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 chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư 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

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.



**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 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.

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

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

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

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

**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.



**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)

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 lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

**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, dự án Nha Trang, 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



**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)

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

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

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

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

**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.



**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)

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

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

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

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.



**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)

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.

***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 phần 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.





**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 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

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Tiền mặt</i>	8.512.248.064	1.925.673.771
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	34.643.363.316	22.355.659.381
VND	34.643.363.316	22.352.583.280
USD	-	3.076.101
<i>Tiền đang chuyển</i>	987.915	-
<b>Cộng</b>	<b>43.156.599.295</b>	<b>24.281.333.152</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	3.854.829.336	-	11.323.053.470	-
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	3.621.911.112	-	4.062.178.789	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	6.557.493.869	-	7.722.603.720	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	-	-	4.494.972.240	-
Các đối tượng khác	317.813.653.544	16.711.636.280	237.962.450.890	-
<b>Cộng</b>	<b>331.847.887.861</b>	<b>16.711.636.280</b>	<b>265.565.259.109</b>	<b>-</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**

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 31/12/2018*

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	31/12/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
a) <i>Chứng khoán kinh doanh</i>					
Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long:					
<i>Cổ phiếu Công ty CP Cà phê An Giang - Mã AGC (*)</i>	24.400.000	-	24.400.000	-	24.400.000
<i>- Số lượng: 4.000 cổ phiếu</i>					
<b>Cộng</b>	<b>24.400.000</b>	<b>-</b>	<b>24.400.000</b>	<b>-</b>	<b>24.400.000</b>

(\*) 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) <i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	30.000.000.000	30.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

(\*) 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, lãi suất 5,45%/năm.

CP. K. AM NHG DU HA TY (CO.)

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)

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

Đầu tư vào công ty con	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	83.919.980.000	-	83.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-
Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O	22.950.000.000	-	22.950.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	13.441.463.391	42.900.000.000	10.663.861.661
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	441.919.094	17.900.000.000	389.560.915
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	1.533.769.978	10.200.000.000	-
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	59.624.100.000	135.976.299	-	-
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	195.000.000.000	4.035.348.318	195.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.418.620.211	2.518.820.550		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	650.000.000	11.816.687		
<b>Cộng</b>	<b>1.153.372.729.014</b>	<b>22.119.114.317</b>	<b>954.680.008.803</b>	<b>11.053.422.576</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

(\*\*) 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.
- Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế C.E.O là Công ty con mới được thành lập từ ngày 10/05/2018 trên cơ sở tách ra từ Công ty Mẹ
- Các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường không có thay đổi lớn so với năm trước.



**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)

**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: Có phát sinh giao dịch mua lại Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt từ Công ty mẹ.
- 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 kỳ.
- 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 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:

- + Đầu tư 59.624.100.000 tỷ đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 51%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%.
- + Đầu tư 4.418.620.211 đồng vào Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 100%.
- + Đầu tư 650.000.000 đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 100%. Tuy nhiên, theo quyết định số 08/2018/QĐ-HĐQT ngày 16/7/2018 thì Công ty sẽ góp vốn thành lập Công ty Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ với mức vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Trong đó, Công ty CP Tập đoàn C.E.O sẽ đăng ký mua 9.900.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ sở hữu là 99% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99%.
- + Đầu tư 134 tỷ đồng vào Trường Cao đẳng Đại Việt tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 100% theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-HĐQT ngày 16/5/2018 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

**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)

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	11.102.248.550	-	13.889.163.388	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	19.986.502.800	-	66.775.836.150	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	-	5.328.833.500	-
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	-	-	31.474.100.000	-
Các đối tượng khác	123.335.455.932	340.000.000	7.826.420.018	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>154.424.207.282</b>	<b>340.000.000</b>	<b>125.294.353.056</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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>81.100.573.675</b>	-	<b>116.846.698.169</b>	-
Tạm ứng	5.003.244.237	-	15.513.000.000	-
Đặng Văn Hào	4.897.244.237	-	8.000.000.000	-
Nguyễn Minh Hải	-	-	7.300.000.000	-
Các đối tượng khác	106.000.000	-	213.000.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	5.191.355.652	-	6.191.355.652	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	1.000.000.000	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Các đối tượng khác	91.355.652	-	91.355.652	-
Phải thu khác	70.728.191.246	-	94.942.272.920	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	-	-	27.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (2)	6.447.128.000	-	2.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển Nhà và đô thị Phú Quốc (3)	61.903.080.242	-	61.920.000.000	-
Lãi dự thu	31.356.164	-	1.589.125.000	-
Các đối tượng khác	2.346.626.840	-	1.933.147.920	-
Dự nợ phải trả khác	177.782.540	-	200.069.597	-



**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)*

<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.692.084.000</b>	-	<b>16.141.420.000</b>	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	16.141.420.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (4)	1.692.084.000	-	16.141.420.000	-
<b>Cộng</b>	<b>82.792.657.675</b>	-	<b>132.988.118.169</b>	-

(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 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. Tại thời điểm, 31/12/2018, việc chuyển giao giữa các bên liên quan vẫn chưa được hoàn thành.

(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.

(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.

(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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.766.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	560.415.275.540	-	389.251.459.163	-
Hàng hoá	107.959.267	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>560.524.301.169</b>	-	<b>389.253.225.525</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.

**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		Đơn vị tính: VND
				khác	Cộng	
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2018	26.621.226.805	12.703.956.363	2.499.313.653	1.550.417.005		43.374.913.826
Mua trong năm	498.692.272	-	762.650.727	-		1.261.342.999
Thanh lý, nhượng bán	(191.824.800)	-	(521.131.651)	-		(712.956.451)
Số dư ngày 31/12/2018	26.928.094.277	12.703.956.363	2.740.832.729	1.550.417.005		43.923.300.374
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2018	3.155.595.743	3.101.552.895	1.586.645.536	1.550.417.005		9.394.211.179
Khấu hao trong năm	1.149.600.067	1.636.771.824	367.392.711	-		3.153.764.602
Thanh lý, nhượng bán	(54.350.360)	-	(259.060.565)	-		(313.410.925)
Số dư ngày 31/12/2018	4.250.845.450	4.738.324.719	1.694.977.682	1.550.417.005		12.234.564.856
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 01/01/2018	23.465.631.062	9.602.403.468	912.668.117	-		33.980.702.647
- Tại ngày 31/12/2018	22.677.248.827	7.965.631.644	1.045.855.047	-		31.688.735.518

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 8.307.932.742 đồng (Tại ngày 31/12/2017: 8.529.431.406 đồng)

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.432.846.534 đồng (Tại ngày 31/12/2017: 3.318.911.498 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**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bản sáng chế	Chương trình, phần mềm	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2018	62.000.000	602.805.750	267.227.596	932.033.346
Mua trong năm	146.518.000	481.920.000	-	628.438.000
Số dư ngày 31/12/2018	208.518.000	1.084.725.750	267.227.596	1.560.471.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2018	62.000.000	363.540.481	267.227.596	692.768.077
Khấu hao trong năm	12.209.832	145.411.111	-	157.620.943
Số dư ngày 31/12/2018	74.209.832	508.951.592	267.227.596	850.389.020
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày 01/01/2018	-	239.265.269	-	239.265.269
- Tại ngày 31/12/2018	134.308.168	575.774.158	-	710.082.326

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 625.933.346 đồng.

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
<b>Nguyên giá</b>				
Nhà cửa vật kiến trúc	318.024.456.606	51.158.903.687	(145.323.822.163)	223.859.538.130
Giá trị quyền sử dụng đất	314.616.888.606	51.158.903.687	(145.323.822.163)	220.451.970.130
	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Nhà cửa vật kiến trúc	34.782.312.583	5.220.534.360	(4.674.205.210)	35.328.641.733
Giá trị quyền sử dụng đất	34.782.312.583	5.220.534.360	(4.674.205.210)	35.328.641.733
	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>				
Nhà cửa vật kiến trúc	283.242.144.023			188.530.896.397
Giá trị quyền sử dụng đất	279.834.576.023			185.123.328.397
	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 31/12/2018 là 143.709.011.762 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 147.122.261.902) đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

(\* Giảm trong kỳ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 15/5/2018 về việc chuyển nhượng 1 phần dự án cho Trường Cao đẳng Đại Việt và Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 0205/2018/HĐCN/CEO-ĐV ngày 16/5/2018 với Trường Cao đẳng Đại Việt.

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 2018 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 2018 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.

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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>		
Dự án Nha Trang	-	1.102.343.087
Dự án Cần Thơ	-	11.646.365
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	1.149.300.000	990.000.000
Trường tiểu học mầm non tư thục CEO	444.464.626	-
Nhà dịch vụ Dự án Quốc Oai	-	1.034.168.636
Trường học, trạm y tế - Sunny	575.548.928	447.369.819
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt	-	9.416.241.494
<b>Cộng</b>	<b>2.873.243.257</b>	<b>13.705.699.104</b>

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>723.695.109</i>	<i>269.062.526</i>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	133.589.275	193.182
Chi phí bảo hiểm	-	268.869.344
Phần mềm cung cấp giải pháp hệ thống thông tin điều hành DN Smart E	194.400.000	-
Chi phí chờ phân bổ khác	395.705.834	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>11.024.104.703</i>	<i>9.127.356.207</i>
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	4.297.496.661	4.412.096.577
Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	726.462.112	1.405.492.360
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.538.744.922	1.323.034.403
Chi phí chờ phân bổ khác	4.461.401.008	1.986.732.867
<b>Cộng</b>	<b>11.747.799.812</b>	<b>9.396.418.733</b>

**12. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ	-	-	3.290.144.675	3.290.144.675
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	1.890.504.274	1.890.504.274	9.557.122.575	9.557.122.575
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	435.397.080	435.397.080	3.353.223.080	3.353.223.080



**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 Đức Trí Tín Phú Quốc	5.647.162.994	5.647.162.994	2.757.744.887	2.757.744.887
Công ty CP FECON	811.446.872	811.446.872	3.009.880.610	3.009.880.610
Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu tổng Hưng Thịnh	2.072.578.750	2.072.578.750	2.072.578.750	2.072.578.750
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	2.759.392.163	2.759.392.163	2.935.850.470	2.935.850.470
Công ty TNHH Xây dựng Sơn Thủy	2.134.650.087	2.134.650.087	-	-
Các đối tượng khác	14.046.072.531	14.046.072.531	12.184.191.249	12.184.191.249
<b>Cộng</b>	<b>29.797.204.751</b>	<b>29.797.204.751</b>	<b>39.160.736.296</b>	<b>39.160.736.296</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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Đình Văn Đức - Nguyễn Thị Quỳnh Chi	-	863.636.364
Phạm Thị Mai	-	1.715.731.800
Đặng Thị Phương	2.219.689.258	-
Hoàng Trọng Giáp	2.767.745.727	-
Nguyễn Mạnh Tiến	2.875.740.022	-
Vũ Ngọc Thúy	2.402.211.929	-
Các đối tượng khác	16.161.403.833	515.794.632
<b>Cộng</b>	<b>26.426.790.769</b>	<b>3.095.162.796</b>

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

Khoản mục	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	827.064.823	20.769.466.951	16.403.342.437	5.193.189.337
Thuế TNDN	5.868.615.080	34.940.453.970	11.672.792.879	29.136.276.171
Thuế thu nhập cá nhân	305.276.235	7.601.966.471	7.562.879.048	344.363.658
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.000.956.138</b>	<b>63.314.887.392</b>	<b>35.642.014.364</b>	<b>34.673.829.166</b>
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	644.429.522	644.429.522	-
<b>Cộng</b>	-	<b>644.429.522</b>	<b>644.429.522</b>	-

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)

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	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	401.350.607	2.830.519.349
Trích trước chi phí môi giới	-	1.985.053.772
Trích trước chi phí khác	-	161.942.600
<b>Cộng</b>	<b>15.249.902.007</b>	<b>19.826.067.121</b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>14.260.454.995</b>	<b>17.071.384.754</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	14.233.182.268	14.225.930.209
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt	-	2.818.181.818
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	27.272.727
<i>b) Dài hạn</i>	<b>85.522.603.210</b>	<b>121.760.455.716</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	85.522.603.210	99.215.001.170
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt	-	22.545.454.546
<b>Cộng</b>	<b>99.783.058.205</b>	<b>138.831.840.470</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>36.260.990.102</b>	<b>5.457.646.693</b>
Kinh phí công đoàn	111.042.593	63.426.170
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.608.791.040	5.128.791.040
Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Samoo Vina	168.791.040	168.791.040
Công ty TNHH UBA Land	-	1.040.000.000
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Hà Phương	1.040.000.000	1.040.000.000
Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ	-	2.080.000.000
Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phân phối DTJ	-	500.000.000
Các đối tượng khác	1.400.000.000	300.000.000
Cổ tức phải trả	-	9.006.000



**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)*

Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.541.156.469	256.423.483
<i>Nguyễn Trọng Trực</i>	<i>186.269.000</i>	<i>186.269.000</i>
<i>Nhân viên công ty (thuế TNCN)</i>	<i>70.398.018</i>	<i>64.604.270</i>
<i>Chi cục thuế huyện Quốc Oai (3)</i>	<i>19.277.754.416</i>	-
<i>Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc</i>	<i>3.383.281.000</i>	-
<i>Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc</i>	<i>4.560.273.973</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.063.180.062</i>	<i>5.550.213</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>98.474.558.738</b>	<b>99.897.193.002</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.917.046.962	9.393.501.652
<i>Công ty TNHH Roche Việt Nam</i>	<i>532.569.805</i>	<i>532.569.805</i>
<i>Công ty TNHH DKSH Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</i>	<i>1.958.930.767</i>	<i>1.915.951.429</i>
<i>Phạm Thị Miên (1)</i>	<i>3.110.000.000</i>	<i>5.790.000.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.315.546.390</i>	<i>1.154.980.418</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	91.557.511.776	90.503.691.350
<i>Phí bảo trì Dự án Chi Đông</i>	<i>1.321.506.153</i>	<i>1.315.788.903</i>
<i>Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (2)</i>	<i>86.700.000.000</i>	<i>86.700.000.000</i>
<i>Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội</i>	<i>2.757.953.110</i>	<i>1.711.477.522</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>778.052.513</i>	<i>776.424.925</i>
<b>Cộng</b>	<b>134.735.548.840</b>	<b>105.354.839.695</b>

(1) Khoản khách hàng đặt chỗ mua sản phẩm Dự án River Silk City.

(2) 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.

(3) 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.

**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)

**17. Vay và nợ thuế tài chính**

	31/12/2018		Số phát sinh trong năm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ	Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm				
a) Ngán hạn	260.283.446.003	260.283.446.003	981.433.366.214	1.012.033.828.884	290.883.908.673	290.883.908.673	290.883.908.673	
a1) <i>Vay ngắn hạn</i>	260.283.446.003	260.283.446.003	981.433.366.214	1.012.033.828.884	290.883.908.673	290.883.908.673	290.883.908.673	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	90.283.446.003	90.283.446.003	751.433.366.214	952.033.828.884	290.883.908.673	290.883.908.673	290.883.908.673	
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-	
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (2)	170.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-	
b) <i>Dài hạn</i>	55.866.120.000	55.866.120.000	-	15.484.166.565	71.350.286.565	71.350.286.565	71.350.286.565	
<i>Vay dài hạn</i>	55.866.120.000	55.866.120.000	-	15.484.166.565	71.350.286.565	71.350.286.565	71.350.286.565	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	37.500.000.000	37.500.000.000	-	14.971.066.565	52.471.066.565	52.471.066.565	52.471.066.565	
Vay cá nhân	18.366.120.000	18.366.120.000	-	513.100.000	18.879.220.000	18.879.220.000	18.879.220.000	
<i>Nguyễn Xuân Thanh</i>	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
<i>Phạm Ngọc Hiệp (4)</i>	4.032.900.000	4.032.900.000	-	13.100.000	4.046.000.000	4.046.000.000	4.046.000.000	
<i>Tạ Thị Huyền (5)</i>	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	
<i>Vũ Thị Tố Lan (6)</i>	2.150.000.000	2.150.000.000	-	-	2.150.000.000	2.150.000.000	2.150.000.000	
<i>Hoàng Văn Sen (7)</i>	6.211.220.000	6.211.220.000	-	-	6.211.220.000	6.211.220.000	6.211.220.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>316.149.566.003</b>	<b>316.149.566.003</b>	<b>981.433.366.214</b>	<b>1.027.517.995.449</b>	<b>362.234.195.238</b>	<b>362.234.195.238</b>	<b>362.234.195.238</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)***Vay ngắn hạn**

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2018/2356339/HDDA ngày 28/08/2018. Tổng số tiền vay là 345.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Thời hạn vay 8 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vay đầu tiên. Khoản vay được sử dụng để bổ sung vốn thực hiện dự án River Silk City, Hà Nam. Tài sản đảm bảo: Hợp đồng tiền gửi số 192/2018/HDTG.TX ngày 17/04/2018 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân phát hành cho Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc có tổng giá trị là 350.000.000.000 đồng.

(2) Khoản vay Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc theo 03 hợp đồng:

- Hợp đồng vay vốn số 0306/2018/ĐNCV-TCKT ngày 01/06/2018. Số tiền vay là 60.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn số 0608/2018/ĐNCV-TCKT ngày 06/08/2018. Số tiền vay là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn số 2509/2018/CEOCV-TCKT ngày 25/09/2018. Số tiền vay là 90.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Vay dài hạn**

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015. Hạn mức vay tối đa 150.000.000.000 đồng nhưng không quá 67% tổng mức đầu tư của dự án. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay được sử dụng để đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Ô đất CC-1 Khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 thuộc Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội. Tài sản đảm bảo: Các biện pháp đảm bảo được ký kết giữa bên vay/bên đảm bảo với ngân hàng có phạm vi đảm bảo bao gồm hợp đồng tín dụng số 01/2015/2356339/HĐTD ngày 26/06/2015.

(4) Hợp đồng vay vốn số 22/2011/CEO - HĐVV ngày 21/05/2011 và Phụ lục hợp đồng ngày 18/05/2012. Số tiền vay 6.783.000.000 đồng. Thời hạn vay 108 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay lần 1. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(5) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BĐS - HĐVV ngày 09/03/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/03/2016. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(6) Hợp đồng vay vốn số 01/2017/CEO-BĐS-HĐVV ngày 08/05/2017 và Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 09/08/2017. Số tiền vay 2.150.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(7) Hợp đồng vay vốn số 02/2017/CEO-HĐMB ngày 12/05/2017 và Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 12/05/2017. Số tiền vay 6.211.220.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

30228  
NG T  
NHỆM H  
OÁN VÀ  
IỆT N  
GIẤY -

**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)

**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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư ngày 01/01/2017</b>	<b>1.029.359.940.000</b>	<b>39.278.293.957</b>	<b>166.693.178.239</b>	<b>1.235.331.412.196</b>
Tăng vốn trong năm	514.679.970.000	-	-	514.679.970.000
Lãi trong năm	-	-	188.741.486.593	188.741.486.593
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	13.224.203.638	-	13.224.203.638
Chia cổ tức	-	-	(102.935.994.000)	(102.935.994.000)
Phân phối quỹ	-	-	(26.496.746.551)	(26.496.746.551)
<b>Số dư ngày 31/12/2017</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>52.502.497.595</b>	<b>226.001.924.281</b>	<b>1.822.544.331.876</b>
Lãi trong kỳ	-	-	205.209.742.344	205.209.742.344
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	8.882.503.182	-	8.882.503.182
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>61.385.000.777</b>	<b>259.042.669.261</b>	<b>1.864.467.580.038</b>

(\*) Phân phối quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày 30/3/2018.

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn góp của các cổ đông	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
<b>Cộng</b>	<b>1.544.039.910.000</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 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Vốn góp tăng trong năm	-	514.679.970.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>154.403.991.000</b>	<b>102.935.994.000</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)

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	154.403.991	154.403.991
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	154.403.991	154.403.991
Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	154.403.991
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	154.403.991	154.403.991
Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	154.403.991
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	52.502.497.595	8.882.503.182	-	61.385.000.777
<b>Cộng</b>	<b>52.502.497.595</b>	<b>8.882.503.182</b>	<b>-</b>	<b>61.385.000.777</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.

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****Ngoại tệ các loại**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>Dollar Mỹ (USD)</b>		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	-	84,83
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao dịch	-	50,08

**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 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh thương mại	77.507.319.022	56.406.594.649
Doanh thu cung cấp dịch vụ	171.100.576.373	133.776.430.289
Doanh thu kinh doanh bất động sản	589.684.749.159	197.176.992.068
<b>Cộng</b>	<b>838.292.644.554</b>	<b>387.360.017.006</b>

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

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. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh thương mại	76.047.740.377	55.216.970.509
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	99.575.527.043	48.344.879.381
Giá vốn kinh doanh bất động sản	418.627.294.295	172.413.433.083
<b>Cộng</b>	<b>594.250.561.715</b>	<b>275.975.282.973</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.216.520.567	11.456.078.518
Cổ tức, lợi nhuận được chia	94.990.020.564	139.288.657.958
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	4.636.529
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.482.411.282	431.450.525
<b>Cộng</b>	<b>107.688.952.413</b>	<b>151.180.823.530</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	23.171.241.479	19.152.218.687
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	42.979.338	-
Chi phí tài chính khác	93.878.317	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	11.065.691.741	2.384.402.441
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(43.343.786)
<b>Cộng</b>	<b>34.373.790.875</b>	<b>21.493.277.342</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ phương án hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng (i)	23.486.544.000	-
Tiền thu từ bồi thường vi phạm các hoạt động truyền thông	400.000.000	-
Thu nhập khác	388.449.826	98.152.559
<b>Cộng</b>	<b>24.274.993.826</b>	<b>98.152.559</b>

(i) Thu nhập theo Quyết định số 5166/QĐ-UBND ngày 6/11/2018 của UBND Huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng trục chính Bắc - Nam, đô thị Quốc Oai.



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)

**6. Chi phí khác**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	29.231.675.580	-
Chi phí thanh lý tài sản cố định	55.278.433	-
Chi phí khác	2.439.601	205.974.608
<b>Cộng</b>	<b>29.289.393.614</b>	<b>212.029.699</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>19.110.350.756</b>	<b>6.831.730.906</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	2.459.954.156	2.143.883.392
Chi phí dụng cụ đồ dùng	-	7.410.251
Khấu hao tài sản cố định	195.109.092	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.986.415.200	3.520.884.027
Chi phí bằng tiền khác	468.872.308	964.444.144
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>53.082.297.519</b>	<b>33.146.093.694</b>
Chi phí nhân viên quản lý	21.357.530.457	20.024.143.916
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.276.881.314	765.543.609
Khấu hao tài sản cố định	2.376.062.302	2.314.555.907
Thuế, phí, lệ phí	206.160.003	152.065.545
Chi phí dự phòng	16.711.636.280	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.968.878.499	8.046.158.271
Chi phí bằng tiền khác	1.185.148.664	1.843.626.446

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.032.188.336	1.341.648.648
Chi phí nhân công	27.921.753.998	26.654.226.094
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.531.919.905	9.942.245.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.923.153.971	99.859.749.174
Chi phí bằng tiền khác	95.037.477.441	5.178.392.630
<b>Cộng</b>	<b>249.446.493.651</b>	<b>142.976.262.063</b>

2228-C  
CÔNG TY  
PHIẾM HỮU  
HẠN VÀ ĐỊNH  
HỆT NAN  
HÀ NỘI - TP

**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 thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	134.789.525.644	209.700.235.999
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	94.990.020.564	141.561.385.231
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	889.430.000	1.776.266.188
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗi được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(8.719.657.518)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	40.688.935.080	61.195.459.438
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	8.137.787.016	12.239.091.888
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	104.202.647.709	679.122.542
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	29.231.675.580	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗi được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(679.122.542)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	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	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	1.158.022.961	(9.398.780.060)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗi được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	9.398.780.060
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	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>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>34.940.453.970</b>	<b>12.239.091.888</b>

**10. 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 31/12/2018 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.



**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)***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 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi vay phải trả Trường Cao đẳng Đại Việt chuyển từ tài khoản 3388 sang tài khoản 335	-	3.142.499.999
Chuyển lãi vay dự án Quốc Oai từ dài hạn sang ngắn hạn	-	12.519.000.000
Chuyển vay cá nhân từ ngắn hạn sang dài hạn	-	18.879.220.000
Chuyển gốc vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam từ dài hạn sang ngắn hạn	14.971.066.565	130.693.999.936
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	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản đầu tư là Trường Cao đẳng Đại Việt qua công nợ	24.424.242.424	-
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 kỳ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	966.462.299.649	922.738.498.515
<b>Cộng</b>	<b>966.462.299.649</b>	<b>922.738.498.515</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.012.546.928.884	835.193.094.693
<b>Cộng</b>	<b>1.012.546.928.884</b>	<b>835.193.094.693</b>

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

Theo Nghị quyết số 15/2018/NQ-HĐQT ngày 25/12/2018 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang và căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và Biên bản thanh lý 15/2/2019 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O với Bà Tạ Thị Huế và Ông Đào Quang Vinh thì Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O sẽ sở hữu thêm 48% số cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang từ ngày 13/2/2019. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang kể từ ngày 13/2/2019 sẽ là 99%.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

012  
CỔ  
CH N  
M T O  
VIỆ  
U GI,

**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
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
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
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con
Đỗ Văn Tiến	Người có liên quan với Kế toán trưởng
Đoàn Văn Minh	Người có liên quan với Chủ tịch HĐQT

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Mua hàng</b>	<b>251.325.809.512</b>	<b>47.100.064.318</b>
Công ty CP Xây dựng C.E.O	227.793.879.089	44.102.357.273
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	76.260.021	26.086.808
Công ty CP Du lịch C.E.O	6.575.278.221	1.368.274.890
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	89.955.886	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	14.882.961.845	1.603.345.347
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	576.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	161.113.636	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.170.360.814	-
<b>Bán hàng</b>	<b>119.960.790.430</b>	<b>18.583.069.828</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	60.076.958.725	16.494.533.337
Công ty CP Xây dựng C.E.O	951.779.110	281.176.486
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.530.096.845	656.965.128
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	10.327.778.912	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	2.419.045.799	1.150.394.877



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 TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	40.978.520.881	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.293.582.727	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	149.187.910	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	233.839.521	-
<b>Vay</b>	<b>230.000.000.000</b>	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	170.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	60.000.000.000	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>5.126.575.343</b>	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	4.560.273.973	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	566.301.370	-
<b>Cổ tức nhận được</b>	<b>94.990.020.564</b>	<b>60.885.000.000</b>
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	5.737.500.000	4.590.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	54.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	82.520.520.564	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	6.732.000.000	2.295.000.000
<b>Góp vốn vào công ty con</b>	<b>198.692.720.211</b>	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	59.624.100.000	-
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	650.000.000	-
<b>Bán bất động sản đầu tư</b>	<b>140.425.575.283</b>	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	140.425.575.283	-

**c) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>19.627.204.554</b>	<b>30.852.413.851</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	823.900	1.040.747.491
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.178.703.151	434.004.058
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	5.891.724
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	-	105.274.620
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	6.557.493.869	7.722.603.720
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	-	4.494.972.240
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	627.400.000	-
Đoàn Văn Minh	11.262.783.634	14.930.049.998
Đỗ Văn Tiến	-	2.118.870.000

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)

<b>Phải thu khác</b>	<b>68.363.093.242</b>	<b>91.424.461.297</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	6.447.128.000	2.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	61.909.483.242	61.920.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	27.500.000.000
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	4.461.297
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	6.482.000	-
<b>Phải trả người bán</b>	<b>3.404.200.170</b>	<b>3.361.262.314</b>
Công ty CP Du lịch C.E.O	493.056.532	372.611.844
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	2.759.392.163	2.935.850.470
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	52.800.000	52.800.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	98.951.475	-
<b>Phải trả khác</b>	<b>86.700.000.000</b>	<b>86.700.000.000</b>
Công ty TNHH CEO Quốc tế	86.700.000.000	86.700.000.000
<b>Vay</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	170.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>19.986.502.800</b>	<b>66.775.836.150</b>
Công ty CP Xây dựng C.E.O	19.986.502.800	66.775.836.150
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>-</b>	<b>25.363.636.364</b>
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	25.363.636.364
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>-</b>	<b>2.142.499.999</b>
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	2.142.499.999

**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 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	4.225.700.069	3.837.157.652
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	588.000.000	588.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.813.700.069</b>	<b>4.425.157.652</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.

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.17 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).



**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)***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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	316.149.566.003	362.234.195.238
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	43.156.599.295	24.281.333.152
Nợ thuần	272.992.966.708	337.952.862.086
Vốn chủ sở hữu	1.864.467.580.038	1.822.544.331.876
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	15%	19%

**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	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.156.599.295	24.281.333.152
Phải thu khách hàng và phải thu khác	397.588.909.256	398.213.377.278
Các khoản đầu tư tài chính	30.000.000.000	300.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>470.745.508.551</b>	<b>722.494.710.430</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	316.149.566.003	362.234.195.238
Phải trả người bán và phải trả khác	164.532.753.591	144.515.575.991
Chi phí phải trả	15.249.902.007	19.826.067.121
<b>Cộng</b>	<b>495.932.221.601</b>	<b>526.575.838.350</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.

**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.

**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)***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 VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2018</b>			
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
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2018</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	44.618.382.989	99.897.193.002	144.515.575.991
Chi phí phải trả	19.826.067.121	-	19.826.067.121
Các khoản vay	290.883.908.673	71.350.286.565	362.234.195.238

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.



**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)

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2018</b>			
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
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2018</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.281.333.152	-	24.281.333.152
Phải thu khách hàng và phải thu khác	382.071.957.278	16.141.420.000	398.213.377.278
Các khoản đầu tư tài chính	300.000.000.000	-	300.000.000.000

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

