

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 51

B.C.T.
TY
-ĐU HẠ
DINH H
HÀM
TP. H

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 tháng 12 năm 2017.

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 31/12/2017 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

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 kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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 22 tháng 02 năm 2018

Số: *MQ* -18/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày *16* tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi : 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 22/02/2018, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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.

Đã
kiểm
tra và
chứng
minh
đúng
đắn

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 31/12/2017, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế với ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 25/02/2017.



Phạm Ngọc Toán
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

A blue ink signature of Nguyễn Thị Hồng Vân.

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 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.221.169.931.537	782.998.239.197
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.281.333.152	1.339.907.888
1. Tiền	111	V.1	24.281.333.152	1.339.907.888
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	300.000.000.000	10.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(14.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		300.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		507.366.310.334	426.370.176.916
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	265.565.259.109	185.427.042.776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	125.294.353.056	63.480.085.331
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	116.846.698.169	177.803.048.809
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(340.000.000)	(340.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140		389.253.225.525	350.216.555.265
1. Hàng tồn kho	141	V.9	389.253.225.525	350.216.555.265
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		269.062.526	5.061.599.128
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	269.062.526	105.166.869
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4.956.432.259
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.300.063.173.477	1.064.263.119.222
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.141.420.000	25.700.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	16.141.420.000	25.700.000.000
II. Tài sản cố định	220		34.219.967.916	34.935.549.052
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	33.980.702.647	34.860.444.884
- Nguyên giá	222		43.374.913.826	41.750.240.279
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.394.211.179)	(6.889.795.395)
2. TSCĐ vô hình	227	V.7	239.265.269	75.104.168
- Nguyên giá	228		932.033.346	700.933.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(692.768.077)	(625.829.178)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	283.242.144.023	289.612.741.934
- Nguyên giá	231		318.024.456.606	317.024.163.683
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.782.312.583)	(27.411.421.749)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	13.705.699.104	2.374.074.967
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.705.699.104	2.374.074.967
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	943.626.586.227	701.657.644.882
1. Đầu tư vào công ty con	251		954.680.008.803	710.380.008.803
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.053.422.576)	(8.722.363.921)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.127.356.207	9.983.108.387
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	9.127.356.207	9.934.769.112
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	48.339.275
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.521.233.105.014	1.847.261.358.419

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 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 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		698.688.773.138	611.929.946.223
I. Nợ ngắn hạn	310		405.680.837.855	244.842.666.488
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	39.160.736.296	27.096.210.798
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	3.095.162.796	10.847.671.998
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	7.000.956.138	11.447.238.995
4. Phải trả người lao động	314		-	3.834.612.154
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	19.826.067.121	17.520.193.422
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	17.071.384.754	17.031.734.765
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	5.457.646.693	3.983.097.942
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	290.883.908.673	139.008.770.208
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		23.184.975.384	14.073.136.206
II. Nợ dài hạn	330		293.007.935.283	367.087.279.735
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	121.760.455.716	138.271.035.494
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	99.897.193.002	93.136.223.033
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	71.350.286.565	135.680.021.208
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.822.544.331.876	1.235.331.412.196
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.822.544.331.876	1.235.331.412.196
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		52.502.497.595	39.278.293.957
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		226.001.924.281	166.693.178.239
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.260.437.688	34.451.141.861
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		188.741.486.593	132.242.036.378
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.521.233.105.014	1.847.261.358.419

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2018

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

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	387.360.017.006	336.502.172.071
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)	10		387.360.017.006	336.502.172.071
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	275.975.282.973	204.167.874.990
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		111.384.734.033	132.334.297.081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	151.180.823.530	72.220.581.240
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	21.493.277.342	18.391.322.831
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.152.218.687	19.296.265.807
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	6.831.730.906	4.543.682.332
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	33.146.093.694	29.691.645.395
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		201.094.455.621	151.928.227.763
11. Thu nhập khác	31	VI.5	98.152.559	1.140.925.362
12. Chi phí khác	32	VI.6	212.029.699	2.232.014.323
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(113.877.140)	(1.091.088.961)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		200.980.578.481	150.837.138.802
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	12.239.091.888	18.595.102.424
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		188.741.486.593	132.242.036.378

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2018

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 51 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 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		200.980.578.481	150.837.138.802
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.942.245.517	6.014.192.020
-	Các khoản dự phòng	03		2.341.058.655	(799.080.450)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.636.529)	39.137.474
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(150.744.736.476)	(72.522.071.506)
-	Chi phí lãi vay	06		19.152.218.687	19.296.265.807
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		81.666.728.335	102.865.582.147
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.196.725.854)	(208.899.641.655)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(39.036.670.260)	19.455.004.997
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(4.161.271.841)	23.052.806.909
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		643.517.248	311.001.670
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(19.753.631.570)	(17.559.433.800)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.383.829.249)	(10.730.093.483)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.112.364.460)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.334.247.651)	(91.504.773.215)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.187.690.607)	(100.973.876.382)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	11.413.797.970
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(336.200.000.000)	(327.585.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		36.200.000.000	331.935.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(246.300.000.000)	(255.349.403.882)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.464.976.198	90.126.847.870
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(471.022.714.409)	(250.432.634.424)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	31		514.679.970.000	343.119.980.000
3.	Tiền thu từ đi vay	33		922.738.498.515	853.320.866.385
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(835.193.094.693)	(803.305.099.941)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(102.926.988.000)	(61.761.596.400)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		499.298.385.822	331.374.150.044
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		22.941.423.762	(10.563.257.595)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.339.907.888	11.903.115.914
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.502	49.569
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	24.281.333.152	1.339.907.888

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc

Là Văn Tố

C.E.O

LÀ VĂN TỐ

QUẬN NAM TỪ LIÊM, TP. HÀ NỘI

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 20 ngày 24/08/2017 về tăng vốn điều lệ 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

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



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)

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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.

8-C-2
TY
QUẢN
DINH GI
AM
TP. HÀ

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****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 1, 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 1, 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 1, 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 1, 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 1, 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%

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

BAO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 Dịch vụ Bảo vệ C.E.O (i)	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	Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa, ...	100%	100%
10.	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ...	100%	100%
11.	Công ty CP Đầu tư Và Phát triển Du lịch Vân Đồn	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xa Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư và phát triển du lịch.	90,08%	90,08%
12.	Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc (ii)	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 hoạt động các cơ sở thể thao.	60%	60%
13.	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc (iii)	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	Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc, thiết bị.	51%	51%
14.	Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (iv)	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		60%	60%
15.	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn (v)	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xa Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%

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)*

(i) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O là Công ty con 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghi dưỡng C.E.O là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(ii) Công ty TNHH MTV Hải Thi Phú Quốc là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(iii) Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Xây dựng C.E.O là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(iv) Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

(v) Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn là Công ty con 100% vốn góp của Công ty CP Xây dựng C.E.O là Công ty con của Công ty CP tập đoàn C.E.O.

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 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. 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.

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 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.

2. 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.

3. 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.
- 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.

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)*

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 năm tài chính. 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Khoản 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

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 năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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. 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến từng dự án mà Công ty thực hiện.

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.

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. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****6.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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.

6.2. 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.

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)

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm Nhân 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.

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

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

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

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

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 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

8. 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 Trường Cao đẳng Đại Việt, Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc, dự án nhà dịch vụ Quốc Oai và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

9. 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.

10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. 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 là phải trả người bán và phải trả khác 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.

12. 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.

13. 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 hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

14. 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.

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. 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, cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

17. 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 gia dụng, 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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 lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**20.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Các loại thuế khác

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Tiền mặt</i>	1.925.673.771	957.527.101
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	22.355.659.381	382.380.787
VND	22.352.583.280	379.306.188
USD	3.076.101	3.074.599
Cộng	24.281.333.152	1.339.907.888

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 31/12/2017

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

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND		VND
Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long:		Dự phòng		Dự phòng
Cổ phiếu Công ty CP Cà phê An Giang - Mã AGC (*)	24.400.000	-	24.400.000	10.000.000
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu		24.400.000		14.400.000
Cộng	24.400.000	-	24.400.000	10.000.000
				14.400.000

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

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
		VND		VND
Tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 306/2017/HDTG.TX-CEO ngày 02/08/2017, kỳ hạn gửi 12 tháng từ 02/8/2017 đến 02/08/2018, lãi suất 6,3%/năm. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 09/2017/2356339/HDTC ngày 02/08/2017, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 12 tháng cùng thời hạn của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.



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 31/12/2017

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
				Dự phòng
				Giá trị hợp lý
Dầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	83.919.980.000	-	83.919.980.000	83.919.980.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	30.600.000.000	-	30.600.000.000	15.300.000.000
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	22.950.000.000	-	22.950.000.000	22.950.000.000
Trường Cao đẳng Đại Việt	42.900.000.000	10.663.861.661	32.236.138.339	42.900.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	-	306.029.000.000	270.029.000.000
Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	17.900.000.000	389.560.915	17.510.439.085	17.900.000.000
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	-	10.200.000.000	10.200.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	-	225.181.028.803	225.181.028.803
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O	-	-	-	2.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghi dưỡng C.E.O	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đôn	195.000.000.000	-	195.000.000.000	-
Cộng	954.680.008.803	11.053.422.576	943.626.586.227	710.380.008.803
				8.722.363.921
				701.657.644.882



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Thông tin bổ sung cho từng khoản đầu tư vào Công ty con

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn mới thành lập ngày 05/07/2017, đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

Các thông tin bổ sung khác

- Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đầu tư thêm 36.000.000.000 đồng cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã tiến hành chuyển nhượng khoản vốn góp 2.000.000.000 đồng tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O cho Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O.

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)

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.040.747.491	-	4.979.983.836	-
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	4.062.178.789	-	8.264.227.083	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Xanh	11.323.053.470	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển bất động sản và Du lịch VGC Phú Quốc	-	-	7.713.961.680	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	7.722.603.720	-	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	4.494.972.240	-	-	-
Đoàn Văn Minh	14.930.049.998	-	326.519.998	-
Nguyễn Bá Uyển	-	-	4.106.787.500	-
Phạm Hồng Thanh	4.065.874.000	-	4.629.100.000	-
Phạm Thị Thu Hà	7.374.758.000	-	980.398.000	-
Phạm Văn Trường	6.326.477.000	-	-	-
Các đối tượng khác	204.224.544.401	-	154.426.064.679	-
Cộng	265.565.259.109	-	185.427.042.776	-

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	13.889.163.388	-	11.756.116.568	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	66.775.836.150	-	28.685.099.375	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	-	-	5.069.658.430	-
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	31.474.100.000	-	-	-
Các đối tượng khác	13.155.253.518	340.000.000	17.969.210.958	340.000.000
Cộng	125.294.353.056	340.000.000	63.480.085.331	340.000.000

b) Trả trước cho người bán là 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)

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	116.846.698.169	-	177.803.048.809	-
Tạm ứng	15.513.000.000	-	322.739.250	-
Đặng Văn Hào (1)	8.000.000.000	-	25.000.000	-
Đặng Văn Hùng	-	-	37.370.000	-
Lã Thị Bích Hậu	-	-	71.800.000	-
Lê Thị Ngọc	-	-	110.599.250	-
Nguyễn Minh Hải (1)	7.300.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	213.000.000	-	77.970.000	-
Cầm cổ, ký cược, ký quỹ	6.191.355.652	-	110.635.100.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	1.000.000.000	-	105.500.000.000	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (3)	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Các đối tượng khác	91.355.652	-	35.100.000	-
Phải thu khác	94.942.272.920	-	66.548.123.616	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn (4)	27.500.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (5)	2.000.000.000	-	64.971.617.500	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc (6)	61.920.000.000	-	10.196.667	-
Các đối tượng khác	3.522.272.920	-	1.566.309.449	-
Dự nợ phải trả khác	200.069.597	-	297.085.943	-
b) Dài hạn	16.141.420.000	-	25.700.000.000	-
Phải thu khác	16.141.420.000	-	25.700.000.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (7)	16.141.420.000	-	25.700.000.000	-
Cộng	132.988.118.169	-	203.503.048.809	-

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)*

(1) Là khoản ông Đặng Văn Hào và ông Nguyễn Minh Hải tạm ứng tiền để chi trả cho các khoản chi phí quản lý phục vụ hoạt động của các Ban quản lý dự án.

(2) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng được Công ty cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con theo hợp đồng tiền gửi số 422/2016/HDTG-BIDV.TX-CEO có kỳ hạn 12 tháng với số tiền 1.000.000.000 đồng, được cầm cố theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 02/2016/2356339/HĐBĐ. Hợp đồng được đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Tập đoàn C.E.O tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(3) 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.

(4) Khoản đối trừ công nợ 331 sang 138 giữa Công ty Bảo Nguyên với Công ty CP Đầu tư và Phát triển C.E.O Vân Đồn theo Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số 0208/2017/BBTL/CEO-BN ngày 17/08/2017 về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại Dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long và Biên bản đối trừ công nợ số 1708/2017/BBĐTCN/CEOGROUP-BN-CEOVANDON ngày 17/08/2017.

(5) 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 m². Theo đó, Công ty CP Tập đoàn C.E.O góp vốn cùng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc để đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung các lô đất nhằm mục đích bán các lô đất cho khách hàng. Tổng giá trị vốn góp là 52.000.000.000 đồng. Công ty CP Tập đoàn C.E.O hợp tác bằng giá trị quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật khung đối với lô đất đã đầu tư tại dự án. Theo biên bản thỏa thuận ngày 01/08/2017 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Công ty CP Tập đoàn C.E.O thu hồi lại phần vốn góp là 50.000.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên cũng thỏa thuận thời gian thực hiện dự án sẽ kết thúc vào ngày 31/03/2018.

- Riêng số số dư tại ngày 01/01/2017 bao gồm cả khoản cổ tức năm 2016 Công ty sẽ được nhận từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là 12.971.617.500 đồng.

(6) Là khoản Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc tạm chia cổ tức năm 2017 theo Thông báo số 2612/2017/TB-TGD ngày 26/12/2017.

(7) 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

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 31/12/2017

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. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2017	25.609.847.890	12.703.956.363	1.886.019.021	1.550.417.005		41.750.240.279
Mua trong năm	912.850.986	-	711.822.561	-		1.624.673.547
Tăng khác (*)	98.527.929	-	-	-		98.527.929
Giảm khác (*)	-	-	(98.527.929)	-		(98.527.929)
Số dư ngày 31/12/2017	26.621.226.805	12.703.956.363	2.499.313.653	1.550.417.005		43.374.913.826
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2017	2.504.696.112	1.464.781.070	1.369.901.208	1.550.417.005		6.889.795.395
Khấu hao trong năm	552.371.704	1.636.771.825	315.272.255	-		2.504.415.784
Tăng khác (*)	98.527.929	-	-	-		98.527.929
Giảm khác (*)	-	-	(98.527.929)	-		(98.527.929)
Số dư ngày 31/12/2017	3.155.595.745	3.101.552.895	1.586.645.534	1.550.417.005		9.394.211.179
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 01/01/2017	23.105.151.778	11.239.175.293	516.117.813	-		34.860.444.884
- Tại ngày 31/12/2017	23.465.631.060	9.602.403.468	912.668.119	-		33.980.702.647

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 8.529.431.406 đồng.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.318.911.498 đồng.

(*) Tăng khác, giảm khác là khoản phân loại Tài sản cố định từ nhóm Thiết bị, dụng cụ quản lý sang nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền, bản sáng chế	Chương trình, phần mềm	Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2017	62.000.000	371.705.750	267.227.596	700.933.346
Mua trong năm	-	231.100.000	-	231.100.000
Số dư ngày 31/12/2017	62.000.000	602.805.750	267.227.596	932.033.346
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2017	62.000.000	296.601.582	267.227.596	625.829.178
Khấu hao trong năm	-	66.938.899	-	66.938.899
Số dư ngày 31/12/2017	62.000.000	363.540.481	267.227.596	692.768.077
Giá trị còn lại				
- Tại ngày 01/01/2017	-	75.104.168	-	75.104.168
- Tại ngày 31/12/2017	-	239.265.269	-	239.265.269

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 570.933.346 đồng.

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Nguyên giá	317.024.163.683	1.000.292.923	-	318.024.456.606
Nhà cửa vật kiến trúc	313.616.595.683	1.000.292.923	-	314.616.888.606
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
Giá trị hao mòn lũy kế	27.411.421.749	7.370.890.834	-	34.782.312.583
Nhà cửa vật kiến trúc	27.411.421.749	7.370.890.834	-	34.782.312.583
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	289.612.741.934			283.242.144.023
Nhà cửa vật kiến trúc	286.205.173.934			279.834.576.023
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 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.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.766.362	-	2.375.217	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	389.251.459.163	-	344.405.968.376	-
Hàng hoá	-	-	5.808.211.672	-
Cộng	389.253.225.525	-	350.216.555.265	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và các dự án

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>		
Dự án Nha Trang	1.102.343.087	257.593.446
Dự án Cần Thơ	11.646.365	-
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	990.000.000	594.000.000
Hạ tầng Dự án Quốc Oai	-	4.850.000
Nhà dịch vụ Dự án Quốc Oai	1.034.168.636	-
Shophouse N1- N3 Quốc Oai	-	370.363.636
Trường học, trạm y tế - Sunny	447.369.819	437.918.182
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	709.349.703
Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt	9.416.241.494	-
Cộng	13.705.699.104	2.374.074.967

11. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	269.062.526	105.166.869
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	193.182	2.318.182
Chi phí bảo hiểm	268.869.344	66.323.687
Chi phí chờ phân bổ khác	-	36.525.000
<i>b) Dài hạn</i>	9.127.356.207	9.934.769.112
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	4.412.096.577	4.526.696.493
Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.405.492.360	2.084.522.608
Trả trước phí thuê lại văn phòng 258 m2 tầng 3 của Công ty CP Địa ốc Dầu khí	564.008.520	834.732.612
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.323.034.403	1.087.139.203
Chi phí chờ phân bổ khác	1.422.724.347	1.401.678.196
Cộng	9.396.418.733	10.039.935.981

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)

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>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	9.557.122.575	9.557.122.575	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	3.353.223.080	3.353.223.080	2.596.299.550	2.596.299.550
Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc	2.757.744.887	2.757.744.887	-	-
Công ty CP FECON	3.009.880.610	3.009.880.610	-	-
Công ty CP Tư vấn PCCC Hà Nội	540.123.100	540.123.100	2.123.615.600	2.123.615.600
Công ty CP Cấp điện và Hệ thống LS-VINA	-	-	6.074.291.433	6.074.291.433
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	2.935.850.470	2.935.850.470	-	-
Các đối tượng khác	13.716.646.899	13.716.646.899	16.302.004.215	16.302.004.215
Cộng	39.160.736.296	39.160.736.296	27.096.210.798	27.096.210.798

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Đình Văn Đức - Nguyễn Thị Quỳnh Chi	863.636.364	863.636.364
Nguyễn Hồng Sơn	-	3.336.642.925
Nguyễn Thị Oanh	-	2.059.345.000
Nguyễn Thị Phương Thảo	-	1.527.094.546
Phạm Thị Mai	1.715.731.800	-
Tạ Trọng Tấn	-	2.805.834.109
Các đối tượng khác	515.794.632	255.119.054
Cộng	3.095.162.796	10.847.671.998

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 31/12/2017

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)

14. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2017		Số phát sinh trong năm		01/01/2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	290.883.908.673	290.883.908.673	1.005.947.453.158	854.072.314.693	139.008.770.208	139.008.770.208	
Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế	290.883.908.673	290.883.908.673	997.586.233.158	834.693.094.693	127.990.770.208	127.990.770.208	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	290.883.908.673	290.883.908.673	997.586.233.158	832.094.136.293	125.391.811.808	125.391.811.808	
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O (2)	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Hàng Hải Phú Quốc (3)	-	-	-	998.958.400	998.958.400	998.958.400	
Vay cá nhân	-	-	8.361.220.000	19.379.220.000	11.018.000.000	11.018.000.000	
Nguyễn Lê Vinh	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
Nguyễn Xuân Thanh (4)	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
Phạm Ngọc Hiệp (5)	-	-	-	4.046.000.000	4.046.000.000	4.046.000.000	
Tạ Thị Huyền (6)	-	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	
Vũ Thị Tố Lan (7)	-	-	2.150.000.000	2.150.000.000	-	-	
Hoàng Văn Sen (8)	-	-	6.211.220.000	6.211.220.000	-	-	



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 31/12/2017

		Mẫu số B 09 - DN	
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)			
<i>(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)</i>			
b) Vay dài hạn	71.350.286.565	71.350.286.565	143.212.999.936
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	52.471.066.565	52.471.066.565	143.212.999.936
Vay cá nhân	18.879.220.000	18.879.220.000	-
Nguyễn Xuân Thành (4)	500.000.000	500.000.000	-
Phạm Ngọc Hiệp (5)	4.046.000.000	4.046.000.000	-
Tạ Thị Huyền (6)	5.972.000.000	5.972.000.000	-
Vũ Thị Tố Lam (7)	2.150.000.000	2.150.000.000	-
Hoàng Văn Sen (8)	6.211.220.000	6.211.220.000	-
Tổng cộng	362.234.195.238	362.234.195.238	997.285.314.629
		1.084.830.718.451	274.688.791.416
			274.688.791.416

Vay ngắn hạn

(1) Hợp đồng thấu chi số 09/2017/2356339/HDDTC ngày 02/08/2017, hạn mức thấu chi tối đa 300.000.000.000 VND, thời hạn hết hiệu lực của Hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 02/08/2017. Lãi suất áp dụng là lãi suất cho vay kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần, theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 306/2017/HDTG.TX.CE) ngày 02/08/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

(2) Phụ lục Hợp đồng vay vốn số PLHD01-02/2015/CEO-TCKT ngày 09/10/2016 kèm theo Hợp đồng vay vốn số 02/2015/CEO-TCKT ngày 08/10/2015 số tiền vay 1.600.000.000 đồng. Thời hạn vay 1 năm (từ ngày 08/10/2016 đến ngày 07/10/2017).

(3) Hợp đồng vay số 06/2013/CEO - HDVV ngày 10/9/2013. Số tiền vay 998.958.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, thời hạn vay tự gia hạn nếu không có thông báo chấm dứt Hợp đồng. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Vay dài hạn

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.01/2014/2356339/HĐTD ngày 21/07/2015. Hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên của hợp đồng. Khoản vay được sử dụng để cho vay mới bổ sung vốn hoàn thiện 330 biệt thự của dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội và để nhận nợ Dự án Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/HĐMBN/BIDV.TX-MB.MD ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 21/07/2014. Tài sản đảm bảo: Tòa tháp C.E.O (bao gồm Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các nguồn thu từ các hợp đồng giao dịch phát sinh của tòa tháp C.E.O TOWER) và các biện pháp đảm bảo bổ sung khác.

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 29/CEO-BDS - HĐVV ngày 20/12/2011 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/03/2016. Số tiền vay 3.738.020.000 đồng. Thời hạn vay 96 tháng, kể từ ngày nhận đủ số tiền vay lần 1. Mục đích vay sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh.

(5) 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.

(6) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BDS - 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.

(7) Hợp đồng vay vốn số 01/2017/CEO-BDS-HĐVV ngày 08/05/2017 và Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 09/08/2017. Số tiền vay 2.250.000.000 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.

(8) 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.

c) *Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.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)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng nội địa	-	2.178.301.617	1.351.236.794	827.064.823
Thuế TNDN	11.013.352.441	12.239.091.888	17.383.829.249	5.868.615.080
Thuế thu nhập cá nhân	433.886.554	5.479.343.427	5.607.953.746	305.276.235
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	568.468.941	568.468.941	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	11.447.238.995	20.468.205.873	24.914.488.730	7.000.956.138

16. Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Chi phí lãi vay phải trả	2.830.519.349	289.432.233
Trích trước chi phí môi giới	1.985.053.772	-
Trích trước chi phí khác	161.942.600	2.382.209.789
Cộng	19.826.067.121	17.520.193.422

17. Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	63.426.170	110.534.066
Bảo hiểm xã hội	-	197.629.640
Bảo hiểm y tế	-	34.205.130
Bảo hiểm thất nghiệp	-	15.202.280
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.128.791.040	288.791.040
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	5.000.000
Công ty CP Dịch vụ thương mại và Đầu tư Hà Phương	1.040.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Thế Kỳ	2.080.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phân phối DTJ	500.000.000	-
Các đối tượng khác	300.000.000	115.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	265.429.483	3.336.735.786
Trường Cao đẳng Đại Việt (Chi phí lãi vay phải trả)	-	3.142.499.999
Nguyễn Trọng Trục	186.269.000	-
Nhân viên công ty (thuế TNCN)	64.604.270	64.267.199
Các đối tượng khác	14.556.213	129.968.588

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) Dài hạn	99.897.193.002	93.136.223.033
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.393.501.652	3.397.419.841
Công ty TNHH Roche Việt Nam	532.569.805	532.569.805
Công ty TNHH DKSH Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.915.951.429	1.920.586.456
Phạm Thị Miên (1)	5.790.000.000	-
Các đối tượng khác	1.154.980.418	944.263.580
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.503.691.350	89.738.803.192
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.315.788.903	1.315.788.903
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (2)	86.700.000.000	86.700.000.000
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	1.711.477.522	969.721.847
Các đối tượng khác	776.424.925	753.292.442
Cộng	105.354.839.695	97.119.320.975

(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.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	17.071.384.754	17.031.734.765
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	14.225.930.209	14.186.280.220
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt	2.818.181.818	2.818.181.818
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	27.272.727
b) Dài hạn	121.760.455.716	138.271.035.494
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	99.215.001.170	112.907.399.130
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt	22.545.454.546	25.363.636.364
Cộng	138.831.840.470	155.302.770.259

19. Vốn chủ sở hữu**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư ngày 01/01/2016	686.239.960.000	30.268.893.071	114.231.539.852	830.740.392.923
Tăng vốn trong năm	343.119.980.000	-	-	343.119.980.000
Lãi trong năm	-	-	132.242.036.378	132.242.036.378

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)*

Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	9.009.400.886	-	9.009.400.886
Chia cổ tức	-	-	(61.761.596.400)	(61.761.596.400)
Giảm khác	-	-	(18.018.801.591)	(18.018.801.591)
Số dư ngày 31/12/2016	1.029.359.940.000	39.278.293.957	166.693.178.239	1.235.331.412.196
Tăng vốn trong kỳ	514.679.970.000	-	-	514.679.970.000
Lãi trong kỳ	-	-	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)
Giảm khác (*)	-	-	(26.496.746.551)	(26.496.746.551)
Số dư ngày 31/12/2017	1.544.039.910.000	52.502.497.595	226.001.924.281	1.822.544.331.876

(*) Giảm khác là các khoản trích Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Cộng	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000

Trong năm Công ty đã chào bán 51.467.997 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Số lượng cổ phiếu đã bán được là 51.467.997 cổ phiếu. Ngày 24 tháng 08 năm 2017 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 VND.

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.029.359.940.000	686.239.960.000
Vốn góp tăng trong năm	514.679.970.000	343.119.980.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	102.935.994.000	61.761.596.400

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	154.403.991	102.935.994
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	154.403.991	102.935.994
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>154.403.991</i>	<i>102.935.994</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-

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)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	154.403.991	102.935.994
Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	102.935.994
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

19.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	39.278.293.957	13.224.203.638	-	52.502.497.595
Cộng	39.278.293.957	13.224.203.638	-	52.502.497.595

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập bằng 10% 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**

	31/12/2017	01/01/2017
Dollar Mỹ (USD)		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	84,83	84,83
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao dịch	50,08	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 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh thương mại	56.406.594.649	59.248.175.296
Doanh thu cung cấp dịch vụ	133.776.430.289	67.116.862.345
Doanh thu kinh doanh bất động sản	197.176.992.068	145.107.680.430
Doanh thu phân chia hợp tác kinh doanh	-	65.029.454.000
Cộng	387.360.017.006	336.502.172.071

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh thương mại	55.216.970.509	58.037.551.287
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	48.344.879.381	22.550.491.320
Giá vốn kinh doanh bất động sản	172.413.433.083	123.579.832.383
Cộng	275.975.282.973	204.167.874.990

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)***3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	11.456.078.518	11.241.847.870
Cổ tức, lợi nhuận được chia	139.288.657.958	60.885.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	4.636.529	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	431.450.525	93.733.370
Cộng	151.180.823.530	72.220.581.240

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	19.152.218.687	19.296.265.807
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	39.137.474
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.384.402.441	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(43.343.786)	(944.080.450)
Cộng	21.493.277.342	18.391.322.831

5. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác	98.152.559	1.140.925.362
Cộng	98.152.559	1.140.925.362

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí thiệt hại cây xanh do ảnh hưởng thiên tai	-	1.290.130.646
Chi phí khác	212.029.699	941.883.677
Cộng	212.029.699	2.232.014.323

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	33.146.093.694	29.691.645.395
Chi phí nhân viên quản lý	20.024.143.916	18.801.088.904
Chi phí đồ dùng văn phòng	765.543.609	638.646.888
Khấu hao tài sản cố định	2.314.555.907	1.934.413.263
Thuế, phí, lệ phí	152.065.545	140.614.000
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.046.158.271	7.204.031.571
Chi phí bằng tiền khác	1.843.626.446	972.850.769

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) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	6.831.730.906	4.543.682.332
Chi phí nhân viên bán hàng	2.143.883.392	-
Chi phí vật liệu bao bì	-	-
Chi phí dụng cụ đồ dùng	7.410.251	15.397.749
Khấu hao tài sản cố định	195.109.092	146.331.819
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.520.884.027	1.832.420.011
Chi phí bằng tiền khác	964.444.144	2.549.532.753
Tổng cộng	39.977.824.600	34.235.327.727

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.341.648.648	1.169.406.627
Chi phí nhân công	26.654.226.094	23.743.342.989
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.942.245.517	6.014.192.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.859.749.174	119.180.653.366
Chi phí bằng tiền khác	5.178.392.630	7.409.088.241
Cộng	142.976.262.063	157.516.683.243

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	341.462.001.027	264.931.153.013
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	199.900.615.796	204.046.153.013
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	141.561.385.231	60.885.000.000
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	131.761.765.028	111.152.124.967
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	129.985.498.840	108.391.940.064
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.776.266.188	2.760.184.903
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	69.915.116.956	95.654.212.949
Hoạt động kinh doanh bất động sản thông thường		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	160.089.207.599	122.150.236.123
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	160.089.207.599	122.150.236.123
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	159.410.085.057	120.084.851.616
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	159.410.085.057	119.859.225.073
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	225.626.543
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh bất động sản thông thường	679.122.542	2.291.011.050

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)

Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)

Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	37.087.784.469	22.782.289.537
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	37.087.784.469	22.782.289.537
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	46.486.564.529	27.789.563.288
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	46.486.564.529	27.747.481.591
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.081.697
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động kinh doanh nhà ở	(9.398.780.060)	(4.965.192.054)
Bù trừ lỗ của hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội với lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản thông thường	(679.122.542)	(2.291.011.050)
Bù trừ lỗ của hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội với lợi nhuận của hoạt động kinh doanh thông thường	(8.719.657.518)	(2.674.181.004)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi bù trừ lãi lỗ giữa các hoạt động kinh doanh	61.195.459.438	92.980.031.945
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện	12.239.091.888	18.596.006.389
Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo biên bản đối chiếu với Cơ quan thuế	-	(903.965)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.239.091.888	18.595.102.424

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 31/12/2017 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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	130.693.999.936	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	922.738.498.515	853.320.866.385
Cộng	922.738.498.515	853.320.866.385

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	835.193.094.693	803.305.099.941
Cộng	835.193.094.693	803.305.099.941

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, 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 31/12/2017.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**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 Đầu tư BMC - CEO	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
Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Văn Tiến	Người có liên quan với kế toán trưởng

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Mua hàng	134.287.021.108	113.479.109.061
Công ty CP Xây dựng C.E.O	120.358.739.998	110.753.814.273
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	94.912.515	54.150.420
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	3.323.053
Công ty CP Du lịch C.E.O	3.971.907.971	2.667.821.315
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	711.900	-

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 Dịch vụ bảo vệ C.E.O	424.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	9.384.602.029	-
Công ty CP C.E.O Quốc tế	52.146.695	-
Bán hàng	91.683.427.435	23.230.225.816
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	22.140.553.058	15.138.227.554
Công ty CP Xây dựng C.E.O	618.291.786	714.930.291
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.957.839.929
Công ty CP Du lịch C.E.O	953.760.720	329.952.472
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	32.741.271.995	1.609.254.545
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	2.287.831.872	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	28.759.675.404	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	4.086.338.400	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	95.704.200	-
Phạm Thị Mai Lan	-	665.073.704
Đỗ Văn Tiến	-	2.814.947.321
Tiền vay đã trả	-	31.000.000.000
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	31.000.000.000
Lãi vay phát sinh	52.577.778	2.990.455.556
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	52.577.778	105.733.334
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	2.884.722.222
Cổ tức nhận được	139.288.657.958	60.885.000.000
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	5.049.000.000	4.590.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	69.259.657.958	54.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	61.920.000.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	3.060.000.000	2.295.000.000
Góp vốn vào công ty con	246.300.000.000	257.381.028.803
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	10.200.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	225.181.028.803
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	-	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	195.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	15.300.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	36.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	-	20.000.000.000
Chuyển nhượng vốn tại công ty con	2.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	2.000.000.000	-

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)*

Bán tài sản cố định	-	4.439.816.336
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	4.439.816.336
Tiền thu từ bán tài sản cố định	-	4.883.797.970
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	4.883.797.970
c) Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	15.922.363.853	9.893.218.280
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.040.747.491	4.979.983.836
Công ty CP Du lịch C.E.O	434.004.058	130.993.455
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	167.670.247
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	1.770.180.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	5.891.724	6.923.842
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	105.274.620	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	7.722.603.720	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	4.494.972.240	-
Đỗ Văn Tiến	2.118.870.000	2.837.466.900
Phải thu khác	91.424.461.297	65.002.725.682
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	2.000.000.000	64.971.617.500
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	61.920.000.000	10.196.667
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	1.351.156
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	19.560.359
Phải trả người bán	3.361.262.314	590.564.694
Công ty CP Du lịch C.E.O	372.611.844	590.564.694
Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	2.935.850.470	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	52.800.000	-
Phải trả khác	86.700.000.000	89.842.499.999
Trường Cao đẳng Đại Việt	-	3.142.499.999
Công ty TNHH CEO Quốc tế	86.700.000.000	86.700.000.000
Vay	-	1.600.000.000
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.600.000.000
Trả trước cho người bán	66.775.836.150	28.685.099.375
Công ty CP Xây dựng C.E.O	66.775.836.150	28.685.099.375

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)

Doanh thu chưa thực hiện	25.363.636.364	28.181.818.182
Trường Cao đẳng Đại Việt	25.363.636.364	28.181.818.182
Chi phí phải trả	2.142.499.999	3.142.499.999
Trường Cao đẳng Đại Việt	2.142.499.999	3.142.499.999

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lương	3.957.157.652	4.078.492.335
Các khoản phúc lợi khác	468.000.000	-
Cộng	4.425.157.652	4.078.492.335

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.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	362.234.195.238	274.688.791.416
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	24.281.333.152	1.339.907.888
Nợ thuần	337.952.862.086	273.348.883.528
Vốn chủ sở hữu	1.822.544.331.876	1.235.331.412.196
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	19%	22%

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	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.281.333.152	1.339.907.888

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)*

Phải thu khách hàng và phải thu khác	398.213.377.278	388.590.091.585
Các khoản đầu tư tài chính	1.243.626.586.227	701.667.644.882
Cộng	1.666.121.296.657	1.091.597.644.355
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	362.234.195.238	274.688.791.416
Phải trả người bán và phải trả khác	144.515.575.991	124.215.531.773
Chi phí phải trả	19.826.067.121	17.520.193.422
Cộng	526.575.838.350	416.424.516.611

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.

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.

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)***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
31/12/2017			
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
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	31.079.308.740	93.136.223.033	124.215.531.773
Chi phí phải trả	17.520.193.422	-	17.520.193.422
Các khoản vay	139.008.770.208	135.680.021.208	274.688.791.416

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
31/12/2017			
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	943.626.586.227	1.243.626.586.227
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.339.907.888	-	1.339.907.888
Phải thu khách hàng và phải thu khác	362.890.091.585	25.700.000.000	388.590.091.585
Các khoản đầu tư tài chính	10.000.000	701.657.644.882	701.667.644.882

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. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2018

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 Tổ