

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 46

012021
CÔNG
TỊCH NHIỆP
M TOÁN V
VIỆT
GIẤY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 31/12/2020 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	Thành viên
Ông Tạ Văn Tổ	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc
Ông Đoàn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 17/7/2020)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2021

Digitally signed by
CÔNG TY C^Đ PH^{HN}
T^{TP} ỘÀN C.E.O
DN: cn=CÔNG TY
C^Đ PH^{HN} T^{TP}
ỘÀN C.E.O c=VN
l=Nam T. Liêm
Reason: I am the
author of this
document
Location:
Date: 2021-04-08
17:34:07+07:00

Số: **235** -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày **09** tháng **4** năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.088.547.420.049	949.784.249.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		31.887.647.482	26.372.910.676
1. Tiền	111	V.1.	31.887.647.482	26.372.910.676
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	315.000.000.000	181.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		315.000.000.000	181.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		477.373.179.504	285.267.254.299
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	113.026.683.448	255.593.573.985
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	19.284.362.150	26.984.079.497
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	306.050.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	49.404.915.861	18.446.670.618
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.392.781.955)	(15.757.069.801)
IV. Hàng tồn kho	140		256.640.994.303	451.809.337.898
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	256.640.994.303	451.809.337.898
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.645.598.760	5.334.747.003
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	7.645.598.760	5.334.747.003
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.488.610.685.638	2.612.001.415.211
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.692.084.000	1.692.084.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II. Tài sản cố định	220		26.295.448.311	29.656.569.828
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8.	25.974.970.270	28.988.977.839
- Nguyên giá	222		43.391.461.465	44.379.964.011
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.416.491.195)	(15.390.986.172)
2. TSCĐ vô hình	227	V.9.	320.478.041	667.591.989
- Nguyên giá	228		1.884.471.346	1.884.471.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.563.993.305)	(1.216.879.357)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10.	179.506.934.323	188.097.456.875
- Nguyên giá	231		225.108.875.092	228.516.443.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.601.940.769)	(40.418.986.217)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11.	18.239.646.600	4.231.047.327
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18.239.646.600	4.231.047.327
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	2.255.878.050.516	2.380.292.447.613
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.402.802.729.014	2.419.452.729.014
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(146.924.678.498)	(39.160.281.401)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.998.521.888	8.031.809.568
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	6.998.521.888	8.031.809.568
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.577.158.105.687	3.561.785.665.087

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 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 2020

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		538.254.126.508	543.286.757.529
I. Nợ ngắn hạn	310		419.956.261.844	436.356.515.948
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	53.362.008.350	45.670.430.147
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	122.838.693.466	36.817.766.044
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15.	27.723.298.605	27.718.158.984
4. Phải trả người lao động	314		2.194.665.786	2.155.393.863
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	168.426.575.785	15.612.489.546
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	4.182.307.558	4.138.052.034
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	26.101.030.230	33.907.372.490
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	-	248.433.754.139
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		15.127.682.064	21.903.098.701
II. Nợ dài hạn	330		118.297.864.664	106.930.241.581
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	79.940.434.830	82.257.548.858
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	32.385.429.834	10.352.572.723
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	5.972.000.000	14.320.120.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.038.903.979.179	3.018.498.907.558
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	3.038.903.979.179	3.018.498.907.558
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.575.960.550	71.645.487.894
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		380.928.168.629	373.453.569.664
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		360.523.097.008	73.857.216.909
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		20.405.071.621	299.596.352.755
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.577.158.105.687	3.561.785.665.087

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu B 02- DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	505.186.727.285	1.114.372.089.306
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	424.408.060
3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)	10		505.186.727.285	1.113.947.681.246
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	424.121.729.436	661.198.964.381
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		81.064.997.849	452.748.716.865
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	147.684.623.623	41.110.880.303
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	112.728.765.495	37.083.734.030
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.962.682.934	20.066.960.764
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	26.873.033.881	42.716.522.618
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	37.855.878.088	45.255.779.471
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		51.291.944.008	368.803.561.049
11. Thu nhập khác	31	VI.6	11.090.103.812	2.977.307.982
12. Chi phí khác	32	VI.7	17.216.635.684	2.029.469.234
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6.126.531.872)	947.838.748
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		45.165.412.136	369.751.399.797
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	24.760.340.515	70.155.047.042
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		20.405.071.621	299.596.352.755

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Năm 2020	Năm 2019
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		45.165.412.136	369.751.399.797
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.965.960.350	8.613.256.137
-	Các khoản dự phòng	03		102.400.109.251	15.722.200.605
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(147.352.992.247)	(40.225.768.597)
-	Chi phí lãi vay	06		4.962.682.934	20.066.960.764
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.141.172.424	373.928.048.706
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		120.325.400.114	204.726.135.709
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		195.168.343.595	108.714.963.271
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		261.144.706.952	(116.676.795.176)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.277.564.077)	(1.688.756.759)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(24.400.000)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(11.548.959.726)	(18.442.308.552)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.155.426.011)	(73.004.811.791)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.775.416.637)	(24.907.426.100)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		541.022.256.634	452.624.649.308
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		(251.213.636)	(6.795.372.669)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		284.534.086	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(651.050.000.000)	(668.500.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		211.000.000.000	517.500.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.350.000.000)	(1.149.370.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		128.680.200.000	24.400.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		114.960.833.861	101.872.377.606
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(278.725.645.689)	(1.205.268.595.063)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.029.359.940.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33		255.918.312.791	1.339.037.579.255
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(512.700.186.930)	(1.478.133.271.119)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(154.403.991.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(256.781.874.139)	735.860.257.136
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		5.514.736.806	(16.783.688.619)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.372.910.676	43.156.599.295
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	31.887.647.482	26.372.910.676

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- 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); Tư vấn bất động sản;

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1202226
CÔNG TY
ÁCH NHIỆM W
M TOÁN VÀ E
VIỆT N
GIẤY -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp

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

Mẫu số B 09 - DN

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

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty, tuy nhiên do ảnh hưởng toàn cầu về sự bùng phát và lây lan của đại dịch do virus corona ("Covid 19") đã và đang tác động đến nền kinh tế thế giới và đặc biệt tại Việt Nam có quy định cách ly xã hội từ ngày 01/04/2020 đến ngày 22/04/2020 theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ và sau đó dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Việt Nam nên hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn dẫn đến doanh thu bất động sản bị sụt giảm mạnh so với năm 2019 theo đó đã làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong năm.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2022
CÔNG
H NHIỆM
TOÁN VÀ
VIỆT N
7/4Y

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**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 cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm 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)

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

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

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

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

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

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)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

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

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

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 kỳ. 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 chỉ 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%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Các loại thuế khác

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	195.982.082	182.108.927
Tiền gửi ngân hàng	31.691.665.400	26.190.801.749
Cộng	31.887.647.482	26.372.910.676

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	315.000.000.000	315.000.000.000	181.000.000.000	181.000.000.000
Cộng	315.000.000.000	315.000.000.000	181.000.000.000	181.000.000.000

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 490/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 28/08/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 125 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 458/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 11/08/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 720/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 29/12/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 70 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 725/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 30/12/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 90 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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)

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	353.919.980.000	-	353.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(22.674.123.417)	154.225.876.583	(17.399.873.800)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(107.023.320.280)	199.005.679.720	-
Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	17.900.000.000	(121.339.465)	17.778.660.535	(117.833.873)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(3.946.339.715)	6.253.660.285	(3.401.587.971)
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	-	225.181.028.803	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	757.500.000.000	(12.199.824.133)	745.300.175.867	(16.026.663.600)
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.418.620.211	(959.731.488)	3.458.888.723	(2.214.322.157)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	-	-	-
Cộng	2.402.802.729.014	(146.924.678.498)	2.255.878.050.516	(39.160.281.401)
			2.419.452.729.014	2.380.292.447.613

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

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

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

- Các công ty con 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 các công ty con

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

Các thông tin bổ sung khác

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã góp thêm vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu Công ty này cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2412/2020/HĐCNCP - NCT ngày 24/12/2020.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	3.854.829.336	-	36.638.133.811	-
Công ty CP Fecon	5.210.607.868		4.637.721.673	
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	4.962.072.155		779.154.516	

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)

Hoàng Phụng Hiếu	10.400.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	88.599.174.089	(4.952.781.955)	213.538.563.985	(10.317.069.801)
Cộng	113.026.683.448	(4.952.781.955)	255.593.573.985	(10.317.069.801)

b) Phải thu của 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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	9.501.225.350	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	6.357.727.917	-	11.380.338.447	-
Các đối tượng khác	3.425.408.883	(340.000.000)	6.102.515.700	(340.000.000)
Cộng	19.284.362.150	(340.000.000)	26.984.079.497	(340.000.000)

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân	192.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (ii)	99.750.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (iii)	14.300.000.000	-	-	-
Cộng	306.050.000.000	-	-	-

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

(i) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn vay theo các hợp đồng vay năm 2020 với tổng giá trị là 192 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

(ii) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020 với tổng giá trị là 99,75 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

(iii) Khoản cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020 với tổng giá trị là 14,3 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

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. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	49.404.915.861	(5.100.000.000)	18.446.670.618	(5.100.000.000)
Tạm ứng	94.995.500	-	3.340.906.167	-
Đặng Văn Hào	-	-	3.107.603.167	-
Các đối tượng khác	94.995.500	-	233.303.000	-
Cầm cổ, ký cược, ký quỹ	22.611.355.652	(5.100.000.000)	5.196.355.652	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	-	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	76.355.652	-	96.355.652	-
Lãi dự thu	2.992.274.655	-	287.827.397	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.429.547.945	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.171.804.793	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	94.765.753	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	296.156.164	-	287.827.397	-
Phải thu khác	23.528.507.514	-	9.443.798.862	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (4)	17.450.505.160	-	6.440.725.000	-
Các đối tượng khác	6.078.002.354	-	3.003.073.862	-
Dự nợ phải trả khác	177.782.540	-	177.782.540	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	51.096.999.861	(5.100.000.000)	20.138.754.618	(5.100.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

(2) Là khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

(3) Là khoản ký quỹ cho Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

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

- 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.

- Khoản Doanh thu phân chia Khu TM5, Dự án Sonasea Villas and Resort theo Hợp đồng số 01/2016/HĐHTĐT/CEO ngày 30/07/2016 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty CP Tập đoàn C.E.O với số tiền 15.449.602.500 đồng.

(5) 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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	255.603.841.664	-	434.320.843.125	-
Hàng hoá	1.036.086.277	-	17.487.428.411	-
Cộng	256.640.994.303	-	451.809.337.898	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2020	26.928.094.277	12.703.956.363	3.197.496.366	1.550.417.005	44.379.964.011	
Mua trong năm	-	-	246.763.636	-	246.763.636	
Đầu tư XDCB hoàn thành	103.616.364	-	-	-	103.616.364	
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.170.654.545)	(168.228.001)	-	(1.338.882.546)	
Số dư ngày 31/12/2020	27.031.710.641	11.533.301.818	3.276.032.001	1.550.417.005	43.391.461.465	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2020	5.375.017.009	6.375.096.542	2.090.455.616	1.550.417.005	15.390.986.172	
Khấu hao trong năm	1.030.829.268	1.596.124.096	452.900.119	-	3.079.853.483	
Thanh lý, nhượng bán	-	(886.120.459)	(168.228.001)	-	(1.054.348.460)	
Số dư ngày 31/12/2020	6.405.846.277	7.085.100.179	2.375.127.734	1.550.417.005	17.416.491.195	
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2020	21.553.077.268	6.328.859.821	1.107.040.750	-	28.988.977.839	
Tại ngày 31/12/2020	20.625.864.364	4.448.201.639	900.904.267	-	25.974.970.270	

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại 31/12/2020 là 7.815.947.471 đồng (Tại ngày 31/12/2019: 8.086.434.078 đồng)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 4.374.027.015 đồng (Tại ngày 31/12/2019: 3.769.739.334 đồng)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. 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
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2020	208.518.000	1.408.725.750	267.227.596	1.884.471.346
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2020	208.518.000	1.408.725.750	267.227.596	1.884.471.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2020	119.227.104	830.424.657	267.227.596	1.216.879.357
Khấu hao trong năm	28.241.720	318.872.228	-	347.113.948
Số dư ngày 31/12/2020	147.468.824	1.149.296.885	267.227.596	1.563.993.305
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2020	89.290.896	578.301.093	-	667.591.989
Tại ngày 31/12/2020	61.049.176	259.428.865	-	320.478.041

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 772.033.346 đồng (Tại ngày 31/12/2019: 700.933.346 đồng)

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

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2020
<i>Nguyên giá</i>	228.516.443.092	16.329.606.168	19.737.174.168	225.108.875.092
Nhà cửa vật kiến trúc	225.108.875.092	16.329.606.168	16.329.606.168	225.108.875.092
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	3.407.568.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	40.418.986.217	5.538.992.919	356.038.367	45.601.940.769
Nhà cửa vật kiến trúc	40.418.986.217	5.538.992.919	356.038.367	45.601.940.769
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>	188.097.456.875			179.506.934.323
Nhà cửa vật kiến trúc	184.689.888.875			179.506.934.323
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000			-

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là 139.877.418.866 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 139.877.418.866 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	1.149.300.000	1.149.300.000
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	11.332.963.241	1.655.046.878
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.053.453.656	575.548.928
Dự án nhà tiện ích	-	147.221.818
Các dự án khác	703.929.703	703.929.703
Cộng	18.239.646.600	4.231.047.327

12. Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>7.645.598.760</i>	<i>5.334.747.003</i>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	27.977.887	194.125.008
Chi phí bảo hiểm	-	92.164.465
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	1.514.911.272	2.579.804.544
Chi phí triển khai phần mềm quản trị nguồn nhân lực Histaff chờ phân bổ	92.100.000	787.500.000
Thuế TNDN tạm nộp 1%	1.240.981.936	-
Chi phí dịch vụ rà soát, hoàn thiện mô hình tổ chức Tập đoàn chờ phân bổ	1.570.400.000	981.500.000
Chi phí lắp đặt nội thất tầng 9 chờ phân bổ	1.625.478.373	-
Chi phí chờ phân bổ khác	1.573.749.292	699.652.986
<i>b) Dài hạn</i>	<i>6.998.521.888</i>	<i>8.031.809.568</i>
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	4.144.696.773	4.182.896.745
Trả trước tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	-	47.431.864
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.038.837.007	2.166.622.965
Chi phí chờ phân bổ khác	1.814.988.108	1.634.857.994
Cộng	14.644.120.648	13.366.556.571

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

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)

Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Hải Phát	14.354.988.613	14.354.988.613	3.040.732.519	3.040.732.519
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O	7.650.671.787	7.650.671.787	-	-
Công ty CP Sông Đà - Thăng Long	-	-	7.120.000.000	7.120.000.000
Các đối tượng khác	16.356.347.950	16.356.347.950	20.509.697.628	20.509.697.628
Cộng	53.362.008.350	53.362.008.350	45.670.430.147	45.670.430.147

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

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Phạm Thị Hiền	-	1.321.780.039
Lê Văn Cường	4.360.193.291	-
Trịnh Thị Xuân Hương	12.301.070.715	-
Các đối tượng khác	106.177.429.460	35.495.986.005
Cộng	122.838.693.466	36.817.766.044

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2020
Phải nộp				
Thuế GTGT	637.447.378	36.207.519.974	31.921.861.859	4.923.105.493
Thuế TNDN (*)	26.286.511.422	26.001.322.451	30.155.426.011	22.132.407.862
Thuế thu nhập cá nhân	794.200.184	3.101.074.484	3.227.489.418	667.785.250
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	227.407.174	227.407.174	-
Các loại thuế khác	-	28.079.020	28.079.020	-
Cộng	27.718.158.984	65.565.403.103	65.560.263.482	27.723.298.605

(*) Trong tổng số thuế TNDN phải nộp có 1.240.981.936 đồng tạm nộp thuế TNDN 1%

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	153.410.697.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	-	49.317.890
Trích trước chi phí môi giới Dự án Quốc Oai	-	714.620.256
Trích trước chi phí phải trả khác	167.327.385	-
Cộng	168.426.575.785	15.612.489.546

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>4.182.307.558</i>	<i>4.138.052.034</i>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.825.956.549	4.138.052.034
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	356.351.009	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>79.940.434.830</i>	<i>82.257.548.858</i>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	79.940.434.830	82.257.548.858
Cộng	84.122.742.388	86.395.600.892

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2020			Trong năm		01/01/2020		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Ngắn hạn	-	-	255.918.312.791	504.352.066.930	248.433.754.139	248.433.754.139		
Vay ngắn hạn	-	-	255.918.312.791	504.352.066.930	248.433.754.139	248.433.754.139		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	255.918.312.791	294.352.066.930	38.433.754.139	38.433.754.139		
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phủ Quốc	-	-	-	210.000.000.000	210.000.000.000	210.000.000.000		
b) Dài hạn	5.972.000.000	5.972.000.000	-	8.348.120.000	14.320.120.000	14.320.120.000		
Vay dài hạn	5.972.000.000	5.972.000.000	-	8.348.120.000	14.320.120.000	14.320.120.000		
Vay cá nhân	5.972.000.000	5.972.000.000	-	8.348.120.000	14.320.120.000	14.320.120.000		
Tạ Thị Huyền (1)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000		
Vũ Thị Tố Lan	-	-	-	2.150.000.000	2.150.000.000	2.150.000.000		
Hoàng Văn Sen	-	-	-	6.198.120.000	6.198.120.000	6.198.120.000		
Tổng cộng	5.972.000.000	5.972.000.000	255.918.312.791	512.700.186.930	262.753.874.139	262.753.874.139		

(2) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BĐS - HDVV ngày 09/03/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/03/2016; Phụ lục gia hạn ngày 30/09/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2020; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/06/2020 gia hạn đến ngày 31/1/2022. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

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. Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	26.101.030.230	33.907.372.490
Kinh phí công đoàn	196.165.392	123.305.281
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.304.555.369	20.328.170.334
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Hải Phát (1)	10.100.000.000	11.200.000.000
Nguyễn Văn Giang	-	1.005.009.636
Công ty CP Senreal	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển và Kết nối dịch vụ HACOSE	326.194.671	-
Các đối tượng khác	878.360.698	3.123.160.698
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.600.309.469	13.455.896.875
Công ty CP Senreal	-	3.383.281.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	6.536.958.902
Các đối tượng khác	14.600.309.469	3.535.656.973
b) Dài hạn	32.385.429.834	10.352.572.723
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	26.278.143.334	4.436.428.641
Công ty CP Đầu tư MPRO	653.465.405	653.465.405
Công ty CP Máy - Thiết bị Dầu khí	362.192.498	-
Chi nhánh Công ty TNHH HQ PAPER tại Hà Nội	513.384.369	-
Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	1.701.041.612	142.041.600
Công ty TNHH DKSH Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	1.958.930.767
Công ty TNHH HQ PAPER	-	513.384.369
Các đối tượng khác	23.048.059.450	1.168.606.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.107.286.500	5.916.144.082
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	4.000.451.334	3.080.936.427
Các đối tượng khác	785.329.013	1.513.701.502
Cộng	58.486.460.064	44.259.945.213

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

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

	Đơn vị tính: VND		
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2019	1.544.039.910.000	259.042.669.261	1.803.082.579.261
Tăng vốn trong năm	1.029.359.940.000	-	1.029.359.940.000
Lãi trong năm trước	-	299.596.352.755	299.596.352.755
Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)

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)

Phân phối quỹ	-	(30.781.461.352)	(30.781.461.352)
Số dư ngày 31/12/2019	2.573.399.850.000	373.453.569.664	2.946.853.419.664
Lãi trong năm	-	20.405.071.621	20.405.071.621
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	(12.930.472.656)	(12.930.472.656)
Số dư ngày 31/12/2020	2.573.399.850.000	380.928.168.629	2.954.328.018.629

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cộng	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.029.359.940.000
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	154.403.991.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

	Đơn vị tính: VND			
Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	71.645.487.894	12.930.472.656		84.575.960.550
Cộng	71.645.487.894	12.930.472.656	-	84.575.960.550

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập bằng 5% từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp, phù hợp với quy định tại Điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh thương mại	352.152.330	118.883.283.910
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.593.428.294	92.841.388.241
Doanh thu kinh doanh bất động sản	449.241.146.661	902.647.417.155
Cộng	505.186.727.285	1.114.372.089.306

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hàng bán bị trả lại	-	424.408.060
Cộng	-	424.408.060

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh thương mại	345.231.145	115.943.968.045
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	24.370.711.279	46.421.248.099
Giá vốn kinh doanh bất động sản	399.405.787.012	498.833.748.237
Cộng	424.121.729.436	661.198.964.381

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.676.137.798	9.263.908.517
Cổ tức, lợi nhuận được chia	104.712.120.363	30.961.860.080
Lãi từ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	29.680.200.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	616.165.462	885.111.706
Cộng	147.684.623.623	41.110.880.303

5. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	4.962.682.934	20.066.960.764
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.685.464	6.182

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 lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	112.845.827.233	17.817.543.684
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(5.081.430.136)	(800.776.600)
Cộng	112.728.765.495	37.083.734.030
6. Thu nhập khác		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	3.233.985.823	2.530.424.174
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng	417.067.946	442.858.000
Thu tiền phạt do không đạt chỉ tiêu hợp đồng môi giới	5.000.000.000	-
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	1.185.910.688	-
Thu nhập khác	1.253.139.355	4.025.808
Cộng	11.090.103.812	2.977.307.982
7. Chi phí khác		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Truy thu thuế	-	1.175.983.832
Chi phí chậm nộp thuế	143.134.218	703.398.894
Chi phí hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.755.472.000	-
Chi phí khác	318.029.466	150.086.508
Cộng	17.216.635.684	2.029.469.234
8. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	26.873.033.881	42.716.522.618
Chi phí nhân viên bán hàng	2.686.224.707	2.232.342.527
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.461.364	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.941.645.119	40.289.070.999
Chi phí bằng tiền khác	90.702.691	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	48.451.940.128	59.324.723.497
Chi phí nhân viên quản lý	25.143.875.462	27.849.691.229
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.013.203.386	2.521.396.412
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.654.548.871	2.695.486.492
Thuế, phí, lệ phí	220.559.222	275.787.656
Chi phí dự phòng	5.231.774.194	12.774.377.547
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.653.205.258	11.880.043.013
Chi phí bằng tiền khác	534.773.735	1.327.941.148
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(10.596.062.040)	(14.068.944.026)
Hoàn nhập dự phòng	(10.596.062.040)	(14.068.944.026)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	67.349.818.043	43.770.835.805
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	104.712.120.363	30.961.860.080
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	235.777.325	8.659.627.102
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(37.126.524.995)	21.468.602.827
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	4.293.720.565
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(20.500.703.841)	341.664.263.517
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	505.735.327	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	146.458.972.996	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	(1.650.831.250)	(15.683.699.525)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	123.801.702.578	325.980.563.992
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	24.760.340.515	65.196.112.798
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.683.702.066)	(15.683.699.525)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	32.870.817	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.650.831.250)	(15.683.699.525)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	665.213.679
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.760.340.515	70.155.047.042

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 31/12/2020 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thanh toán khoản vay qua bù trừ công nợ với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	1.000.000.000
Tăng vốn góp vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang bằng chi phí thẩm định từ tài khoản 242	-	70.000.000
Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang qua bù trừ công nợ	-	116.640.000.000
Bù trừ khoản nợ sang khoản vay với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	86.700.000.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	255.918.312.791	1.339.037.579.255
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	512.700.186.930	1.478.133.271.119

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

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

a) Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang

Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family

Đoàn Văn Minh

Công ty con

Công ty con của Công ty CP Đầu tư và
Phát triển Phú Quốc

Công ty con

Công ty con của Công ty CP Du lịch

Người có liên quan với Chủ tịch HĐQT

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Mua hàng	61.216.521.356	132.891.332.328
Công ty CP Xây dựng C.E.O	32.671.111.817	101.223.821.820
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	85.247.004	183.256.299
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O	6.955.156.170	6.955.156.170
Công ty CP Du lịch C.E.O	785.979.209	4.020.348.049
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	256.000.000	576.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.990.274.712	15.331.325.976
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	60.174.635
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	37.860.000	13.495.455
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	7.077.941.555	4.395.899.061
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	356.950.889	131.854.863
Bán hàng	11.613.935.672	47.591.963.261
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.136.000	11.660.876.334
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	138.463.484	490.909.091
Công ty CP Xây dựng C.E.O	927.538.376	1.084.694.872
Công ty CP Du lịch C.E.O	644.709.732	1.384.323.922
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	2.193.682.086	2.974.226.464
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	1.395.600	669.900
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	2.349.513.450	2.513.636.282
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	3.897.418.153	14.250.594.376
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	319.932.566	251.501.248
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	165.183.900	3.296.030.469
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	966.512.325	720.298.124
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	4.450.000	5.139.353.717
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	3.824.848.462
Vay	-	396.700.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	225.000.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	86.700.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	85.000.000.000
Cho vay	306.050.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	192.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	99.750.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	14.300.000.000	-

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)

Trả tiền vay	-	333.400.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	61.700.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	86.700.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	210.000.000.000	185.000.000.000
Lãi cho vay	2.696.118.491	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.429.547.945	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.171.804.793	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	94.765.753	-
Chi phí lãi vay	3.093.479.453	13.213.195.889
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	3.093.479.453	9.317.095.889
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	3.638.771.233
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	257.328.767
Cổ tức nhận được	104.712.120.363	30.961.860.080
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	5.737.500.000	5.737.500.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	92.854.620.363	20.634.360.080
Công ty CP Xây dựng C.E.O	6.120.000.000	4.590.000.000
Góp vốn vào công ty con	-	1.266.080.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	386.980.000.000
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	10.200.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	562.500.000.000
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	-	20.400.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	270.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	16.000.000.000
c) Số dư với các bên liên quan	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	7.749.989.712	25.644.464.532
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	2.514.634.028	2.332.931.736
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	11.119.647.650
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	615.432.722
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	8.098.279	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	4.207.333.308
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	265.185.250	724.258.600
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	4.962.072.155	779.154.516
Đoàn Văn Minh	-	5.865.706.000
Trả trước cho người bán	6.357.727.917	11.380.338.447
Công ty CP Xây dựng C.E.O	6.357.727.917	11.380.338.447
Phải thu khác	21.969.743.591	6.633.356.942
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	18.622.309.953	6.440.725.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	2.553.224.704	-
Công ty CP Du Lịch C.E.O	4.219.160	-
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	17.453.456	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	9.044.860	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	1.432.970	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	563.750	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.397.360	-
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	535.516.503	38.563.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	221.580.875	154.068.942
Phải trả người bán	12.981.686.316	4.025.244.440
Công ty CP Du Lịch C.E.O	17.615.000	939.554.265
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	17.600.000	52.800.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	5.193.498	6.516.000
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O	7.650.671.787	14.845.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	2.433.651.596	267.105.569
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.856.954.435	2.744.423.606
Phải trả khác	-	6.536.958.902
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	6.536.958.902
Vay	-	210.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	210.000.000.000
Người mua trả tiền trước	85.730.880	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	85.730.880	-

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.605.076.042	9.224.839.618
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	588.000.000	588.000.000
Cộng (*)	10.193.076.042	9.812.839.618

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm 2020, cụ thể như sau:

	Năm 2020 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	6.306.470.700
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	3.298.605.342
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	468.000.000
4. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000

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.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.18 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	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản vay	5.972.000.000	262.753.874.139
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	31.887.647.482	26.372.910.676
Nợ thuần	-	236.380.963.463
Vốn chủ sở hữu	3.038.903.979.179	3.018.498.907.558
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	8%

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	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.887.647.482	26.372.910.676
Phải thu khách hàng và phải thu khác	154.070.901.354	260.315.258.802
Các khoản đầu tư tài chính	315.000.000.000	181.000.000.000
Cộng	500.958.548.836	467.688.169.478
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	5.972.000.000	262.753.874.139
Phải trả người bán và phải trả khác	111.848.468.414	89.930.375.360
Chi phí phải trả	168.426.575.785	15.612.489.546
Cộng	286.247.044.199	368.296.739.045

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

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

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

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Cộng
31/12/2020	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	79.463.038.580	32.385.429.834	111.848.468.414
Chi phí phải trả	168.426.575.785	-	168.426.575.785
Các khoản vay	-	5.972.000.000	5.972.000.000
	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Cộng
01/01/2020	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	79.577.802.637	10.352.572.723	89.930.375.360
Chi phí phải trả	15.612.489.546	-	15.612.489.546
Các khoản vay	248.433.754.139	14.320.120.000	262.753.874.139

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

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

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.887.647.482	-	31.887.647.482
Phải thu khách hàng và phải thu khác	152.378.817.354	1.692.084.000	154.070.901.354
Các khoản đầu tư tài chính	315.000.000.000	-	315.000.000.000
01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.372.910.676	-	26.372.910.676
Phải thu khách hàng và phải thu khác	258.623.174.802	1.692.084.000	260.315.258.802
Các khoản đầu tư tài chính	181.000.000.000	-	181.000.000.000

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

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