

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố 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 HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 53

C.T.
C.Y.
LIÊN
ĐỊNH C
AM
TP.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/1/2019)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/2/2019)
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/2/2019)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất 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 hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Tạ Văn Tố
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Số: 79 -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2019, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1



Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	Đơn vị tính: VND 01/01/2018
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.473.170.382.400	3.485.278.922.143
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	358.811.289.562	444.097.062.786
1	Tiền	111		286.311.289.562	257.097.062.786
2	Các khoản tương đương tiền	112		72.500.000.000	187.000.000.000
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	1.163.400.000.000	359.900.000.000
1	Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(24.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.163.400.000.000	359.900.000.000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.563.086.862.974	1.386.812.938.234
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	664.194.542.486	833.497.445.858
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	248.454.598.838	175.320.001.477
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	86.900.000.000	163.100.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	586.908.739.945	226.434.967.687
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.371.018.295)	(12.185.402.217)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7.	-	645.925.429
IV	Hàng tồn kho	140	V.8.	2.244.364.133.826	1.256.574.401.471
1	Hàng tồn kho	141		2.244.364.133.826	1.256.574.401.471
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		143.508.096.038	37.894.519.652
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14.	17.874.528.355	5.982.558.364
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		115.956.410.684	31.849.685.269
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18.	9.677.156.999	62.276.019
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.949.320.031.678	2.167.006.656.392
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		5.322.405.789	89.231.708.722
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	6.669.767.924	90.579.070.857
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II	Tài sản cố định	220		1.202.440.409.442	1.213.333.160.478
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	1.165.009.751.047	1.172.794.958.519
-	Nguyên giá	222		1.302.851.921.753	1.262.174.577.864
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(137.842.170.706)	(89.379.619.345)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11.	8.431.680.003	10.575.727.611
-	Nguyên giá	225		10.604.545.454	10.604.545.454
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.172.865.451)	(28.817.843)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	28.998.978.392	29.962.474.348
-	Nguyên giá	228		34.831.420.230	33.876.169.430
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.832.441.838)	(3.913.695.082)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.12.	188.530.896.397	141.068.362.971
-	Nguyên giá	231		223.859.538.130	172.459.187.371
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.328.641.733)	(31.390.824.400)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13.	1.167.244.076.367	415.481.063.859
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.167.244.076.367	415.481.063.859
V	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	1.600.000.000	1.600.000.000
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
VI	Tài sản dài hạn khác	260		384.182.243.683	306.292.360.362
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14.	194.433.701.431	139.905.193.402
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		21.929.154.247	12.683.163.233
3	Lợi thế thương mại	269	V.16.	167.819.388.005	153.704.003.727
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		8.422.490.414.078	5.652.285.578.535

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C NỢ PHẢI TRẢ	300		5.951.210.958.377	3.414.002.551.720
I Nợ ngắn hạn	310		4.964.993.749.028	2.307.407.865.607
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	467.414.636.090	188.898.006.347
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17.	2.973.336.184.836	978.715.900.183
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18.	95.912.198.758	274.613.908.159
4 Phải trả người lao động	314		22.320.922.872	11.401.972.406
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	207.783.272.904	132.937.771.371
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	14.260.454.995	14.253.202.936
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	125.284.221.920	98.244.097.550
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23.	969.933.771.218	544.323.021.158
9 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22.	-	2.263.107.367
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		88.748.085.435	61.756.878.130
II Nợ dài hạn	330		986.217.209.349	1.106.594.686.113
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	75.723.565.512	75.723.565.512
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	158.403.996.748	123.271.994.644
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	16.774.558.738	18.197.193.002
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23.	728.235.006.826	887.021.964.389
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.080.081.525	2.379.968.566
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.471.279.455.701	2.238.283.026.815
I Vốn chủ sở hữu	410	V.24.	2.471.279.455.701	2.238.283.026.815
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		120.119.472.243	93.807.079.600
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		226.924.138.250	209.826.641.735
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		3.681.343.323	32.176.578.093
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		223.242.794.927	177.650.063.642
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		580.195.935.208	390.609.395.480
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.422.490.414.078	5.652.285.578.535

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


 Lê Thu Phương


 Đỗ Thị Thơm


 Tạ Văn Tố

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	2.246.237.955.258	1.832.798.695.679
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.246.237.955.258	1.832.798.695.679
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	1.390.960.786.519	1.108.712.650.495
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		855.277.168.739	724.086.045.184
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	76.983.573.893	32.200.345.395
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	140.189.874.051	124.371.032.813
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		117.857.666.994	124.307.356.763
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	60.902.502.572	36.896.437.667
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	241.629.255.790	197.033.008.898
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		489.539.110.219	397.985.911.201
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	48.938.980.456	9.692.637.612
13 Chi phí khác	32	VI.6.	35.636.378.704	927.166.020
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.302.601.752	8.765.471.592
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		502.841.711.971	406.751.382.793
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		135.310.062.050	89.406.194.119
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(4.545.878.055)	(3.815.196.496)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		372.077.527.976	321.160.385.170
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		223.231.507.253	177.650.063.642
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		148.846.020.723	143.510.321.528
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	1.373,47	1.346,30

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập



Lê Thu Phương

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tô

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		372.077.527.976	406.751.382.793
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		79.671.585.536	47.285.044.628
- Các khoản dự phòng	03		8.922.508.711	12.387.995.734
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(62.333.653)	(85.690.482)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(71.021.928.706)	(35.190.495.295)
- Chi phí lãi vay	06		117.857.666.994	124.307.356.763
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		507.445.026.858	555.455.594.141
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(346.322.419.590)	(238.906.263.380)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(987.789.732.355)	(646.657.830.296)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.459.025.237.781	1.175.329.880.262
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(66.420.478.020)	(52.671.777.463)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(93.977.695.891)	(114.745.188.810)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(129.149.029.231)	(118.740.449.661)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.123.981.920	(1.724.004.964)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.940.333.026)	(7.347.546.627)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.329.994.558.446	549.992.413.202
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		(966.648.596.902)	(524.762.758.518)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	528.676.288
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.457.700.000.000)	(540.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.730.400.000.000	289.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(28.150.000.000)	(82.600.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		145.000.000.000	82.600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		84.739.450.248	(23.963.951.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.492.359.146.654)	(798.898.033.385)
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		54.000.000.000	593.491.769.597
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.975.768.396.762	1.521.714.485.066
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.706.436.629.261)	(1.349.423.273.218)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.507.975.004)	(19.441.666)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(243.856.056.678)	(194.007.294.309)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		76.967.735.819	571.756.245.470
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(85.396.852.389)	322.850.625.287
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		444.097.062.786	121.150.408.600

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		111.079.165	96.028.899
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	358.811.289.562	444.097.062.786

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
- Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp; Dạy nghề; Đào tạo Cao đẳng (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép);

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 như sau:

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

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

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

7.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch, ...	51%	51%	51%
8.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, ...	51,59%	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghi dưỡng C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ...	100%	100%	100%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư và Phát triển du lịch	65%	65%	65%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	134 Phan Vinh, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51%	51%	51%
12.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (i)	Số 88 đường Huỳnh Cương, Phường An Cư, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%	99%
13.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và 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, Việt Nam	Tư vấn lập quy hoạch xây dựng; Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình	100%	100%	100%

(i) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ là Công ty con có 99% vốn góp của Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2018, vốn góp thực tế của Công ty CP Tập đoàn C.E.O chiếm 100% do các cổ đông khác chưa góp. Do vậy, trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 này được Công ty CP Tập đoàn C.E.O hợp nhất theo tỷ lệ vốn góp và sở hữu thực tế là 100%.

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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty 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 hợp nhất.

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; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. 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; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán 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 hợp nhất.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó từ 05 đến 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, 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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) 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 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.

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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần trích lập dự phòng.

c) Các khoản cho vay

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

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

d) Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 31/12/2018, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán 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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản

Máy móc, thiết bị

Thời gian khấu hao (năm)

03-07

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Thời gian khấu hao <năm>

Vô thời hạn

35 – 47

TRABE
CÔNG
CH NHIE
ATOAN
VIET
GIAY

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng dự án khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:***

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

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

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.

Chi phí mua quyền thương hiệu thứ cấp bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Quyền thương hiệu thứ cấp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian mua.

Chi phí hoa hồng môi giới chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ Condotel hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

Các khoản chi phí trả trước khác là các khoản chi phí được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành

13. 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.

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

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

15. 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 kỳ 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê Tháp CEO, phí sử dụng diện tích dự án Sonasea Villas & Resort và doanh thu



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

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

nhận trước 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.

18. 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.

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày 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:

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

20. 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, lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán, chiết khấu thanh toán và lỗ chênh lệch tỷ giá.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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



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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

Thuế khác

Các loại thuế: thuế môn bài, thuế tài nguyên, thuế TNCN, phí bảo vệ môi trường đối với nước thải sinh hoạt doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương đầy đủ 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 hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
Tiền	286.311.289.562		257.097.062.786	
Tiền mặt	27.262.139.814		9.344.871.745	
Tiền gửi ngân hàng	259.048.161.833		247.733.491.040	
Tiền đang chuyển	987.915		18.700.001	
Các khoản tương đương tiền (*)	72.500.000.000		187.000.000.000	
Cộng	358.811.289.562		444.097.062.786	

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng

2. Phải thu của khách hàng	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	18.288.400.000	-	43.948.900.000	-
Công ty TNHH MTV Quốc tế Đỗ Gia Phú Quốc	-	-	30.100.420.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	41.775.000.000	(112.500.000)	61.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	10.774.080.000	-	-	-
Các đối tượng khác	593.357.062.486	(22.876.948.295)	698.448.125.858	(11.803.832.217)
Cộng	664.194.542.486	(22.989.448.295)	833.497.445.858	(11.803.832.217)

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, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: VND					
	31/12/2018		01/01/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	24.400.000	-	(24.400.000)	24.400.000	-	(24.400.000)
Tổng giá trị cổ phiếu	24.400.000	-	(24.400.000)	24.400.000	-	(24.400.000)
Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	24.400.000	-	(24.400.000)	24.400.000	-	(24.400.000)
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu						
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND					
	31/12/2018		31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	359.900.000.000	359.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000	359.900.000.000	359.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
Cộng	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000	359.900.000.000	359.900.000.000

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng tiền gửi sau:

- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 545/2018/HDTG.TX-CEO ngày 25/12/2018 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 04 tháng từ ngày 25/12/2018 đến 25/04/2019 với giá trị 30.000.000.000 đồng.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 214/2017/HDTG.TX ngày 06/06/2017 với giá trị là 50 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng và thông báo số 1652/CV-PGDMD ngày 6/6/2018 về việc quay vòng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 45/2018/HDTG.TX ngày 26/1/2018 với giá trị là 50 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng.



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

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

- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 157/2018HĐTG.TX ngày 2/4/2018 với giá trị là 100 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 192/2018HĐTG.TX ngày 17/4/2018 với giá trị là 350 tỷ đồng, kỳ hạn 08 tháng. Và công văn gia hạn số 2071/CV-PGDPH ngày 17/12/2018 về việc quay vòng hợp đồng tiền gửi của Ngân hàng TMCP và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 292/2018HĐTG.TX ngày 29/6/2018 với giá trị là 194 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng.
- + Hợp đồng tiền gửi số 158/2018/HĐTG.TX ngày 02/4/2018, số tiền 200.000.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng, thời gian gửi từ 02/4/2018 đến 02/4/2019, cơ sở tính lãi 365 ngày, trả lãi hàng tháng.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 252/2018/HĐTG.TX ngày 30/5/2018 và số 294/2018/HĐTG.TX ngày 02/07/2018. Thời hạn gửi 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Riêng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 252/2018/HĐTG.TX ngày 30/5/2018 dùng để cầm cố, thế chấp cho hợp đồng thấu chi số 01/2018/9988799/HĐTC ngày 30 tháng 05 năm 2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An gồm các hợp đồng tiền gửi sau:

- + Hợp đồng tiền gửi số 320/2018/04/009/HĐTG ngày 16/4/2018, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 06 tháng, thời gian gửi từ 16/4/2018 đến 16/10/2018, hợp đồng tự động quay vòng với kỳ hạn tương đương.
- + Hợp đồng tiền gửi số 320/2018/04/010/HĐTG ngày 16/4/2018, số tiền 20.000.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng, thời gian gửi từ 16/4/2018 đến 16/10/2018, hợp đồng tự động quay vòng với kỳ hạn tương đương.
- + Hợp đồng tiền gửi số 320/2018/04/011/HĐTG ngày 16/4/2018, số tiền 20.000.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng, thời gian gửi từ 16/4/2018 đến 16/10/2018, hợp đồng tự động quay vòng với kỳ hạn tương đương.

c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	01/01/2018
	Giá gốc	Dự phòng
	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Có (i)	1.600.000.000	-
Cộng	1.600.000.000	-

+ Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

+ Tại thời điểm 31/12/2018 Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú Lăng Có nên chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng (nếu có).



Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	11.102.248.550	-	13.889.163.388	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	-	5.328.833.500	-
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	-	-	31.474.100.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	-	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	-	-	14.496.791.368	-
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	-	-	10.556.233.925	-
Các đối tượng khác	197.352.350.288	(381.570.000)	41.574.879.296	(340.000.000)
Cộng	248.454.598.838	(381.570.000)	175.320.001.477	(340.000.000)

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nguyễn Thị Thu Hằng (1)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Phạm Thị Tính (1)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đoàn Huyền	-	-	21.000.000.000	-
Nguyễn Văn Tú	-	-	16.000.000.000	-
Trần Kim Khôi	-	-	17.000.000.000	-
Các đối tượng khác (2)	41.900.000.000	-	64.100.000.000	-
Cộng	86.900.000.000	-	163.100.000.000	-

(1) Các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho vay cá nhân được ký kết với thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(2) Các hợp đồng cho vay được ký kết với thời hạn cho vay 6 tháng đến 12 tháng. Các khoản vay này đều không có tài sản đảm bảo.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

6. Phải thu khác

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	586.908.739.945	-	226.434.967.687	(41.570.000)
Tạm ứng	7.064.737.993	-	37.938.947.801	-
Đặng Văn Hào	4.897.244.237	-	8.000.000.000	-
Nguyễn Minh Hải	-	-	7.300.000.000	-
Đoàn Tiến Trung	-	-	6.985.000.000	-
Đặng Văn Hùng	-	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.167.493.756	-	5.653.947.801	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	175.610.847.902	-	56.195.055.652	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	1.000.000.000	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam (2)	170.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	510.847.902	-	95.055.652	-
Phải thu khác	404.233.154.050	-	132.300.964.234	(41.570.000)
Phải thu về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bảo - Bãi Trường - Phú Quốc	10.610.917.700	-	10.610.917.700	-
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	372.798.805.681	-	108.305.292.023	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (3)	26.274.845.011	-	34.445.145.058	-
Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (4)	111.823.365.981	-	66.165.697.942	-
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	-	-	7.694.449.023	-
Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (5)	234.700.594.689	-	-	-
Lãi dự thu	7.336.440.151	-	3.315.868.387	-
Các khoản phải thu khác	13.486.990.518	-	10.068.886.124	(41.570.000)
b) Dài hạn	6.669.767.924	(1.347.362.135)	90.579.070.857	(1.347.362.135)
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.011.723.300	-	1.875.237.122	-
Phải thu khác	3.658.044.624	(1.347.362.135)	88.703.833.735	(1.347.362.135)
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	16.141.420.000	-

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

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

Công ty TNHH MTV Thái Gia Phú Quốc	-	-	70.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.965.960.624	(1.347.362.135)	2.562.413.735	(1.347.362.135)
Cộng	593.578.507.869	(1.347.362.135)	317.014.038.544	(1.388.932.135)

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

(2) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng vốn điều lệ để Công ty CP Đầu tư Việt Nam thực hiện các thủ tục sang tên Dự án khu phức hợp thương mại - dịch vụ - du lịch - khách sạn Việt Nam Phú Quốc để Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam được ghi nhận là chủ đầu tư dự án trên Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án, hợp đồng thuê đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chủ sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam sẽ chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc hoặc tổ chức/cá nhân do Công ty CP Đầu tư và phát triển Phú Quốc chỉ định (tại thời điểm ký kết thỏa thuận, Công ty CP Đầu tư Việt Nam đang là chủ đầu tư của Dự án và là Công ty mẹ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam).

(3) Số dư tại 31/12/2018 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng và biên bản quyết toán sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 628/C.E.OPQ-HĐHTĐT giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 24/12/2015. Mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea Villas & Resort và Biên bản quyết toán hợp đồng số 628/2017/BBQT - C.E.OPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 714/HĐHTĐT/C.E.O giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 14/07/2015; mục đích hợp đồng để bán các căn nhà phố thương mại tại Dự án Sonasea Villas & Resort và Biên bản quyết toán hợp đồng số 714/2017/BBQT - C.E.OPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

(4) Số dư tại 31/12/2018 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số TM4/2016/HĐHTĐT/C.E.O giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (Bên B) ký ngày 30/7/2016.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số SV2/2016/HĐHTĐT/C.E.O giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (Bên B) ký ngày 14/7/2015.

(5) Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 686/2017/HĐHTĐT-CEOĐN-ĐTTTPQ ngày 15/7/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tiền mặt				645.925.429
Cộng	-	-	-	645.925.429

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.534.373.042	-	11.343.232.294	-
Công cụ, dụng cụ	876.116.381	-	240.384.588	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.225.772.260.237	-	1.238.530.815.688	-
Thành phẩm	2.444.000	-	1.095.265.452	-
Hàng hóa	178.940.166	-	5.364.703.449	-
Cộng	2.244.364.133.826	-	1.256.574.401.471	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án Sonasea Villas and Resort được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/3778372/HĐTC năm 2016, văn bản sửa đổi bổ sung số 01A/2016/3778372/SĐBSHĐTC ngày 4/11/2016 và số 01B/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 3 năm 2017; Số 01C/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 4 năm 2017 Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty đối với dự án là khu đất SV3+SV4, khu phức hợp dịch vụ thương mại SM8 và khu đất mặt biển có diện tích 58.621,6 m² thuộc khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort do Công ty làm chủ đầu tư.

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, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Mẫu số B 09 -DN/HN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
							Cộng
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2018	1.166.573.068.438	45.047.495.894	42.945.161.362	7.135.040.888	473.811.282	1.262.174.577.864	
Mua trong năm	498.692.272	8.678.643.517	11.330.589.092	971.765.272	1.593.710.001	23.073.400.154	
Đầu tư XDCB hoàn thành	16.326.693.487	-	-	-	-	16.326.693.487	
Thanh lý, nhượng bán	(191.824.800)	-	-	-	-	(191.824.800)	
Phân loại lại	1.294.667.334	1.073.239.817	(1.840.466.314)	(3.775.772.690)	3.248.331.853	-	
Tăng do hợp nhất	1.469.075.048	-	-	-	-	1.469.075.048	
Số dư ngày 31/12/2018	1.185.970.371.779	54.799.379.228	52.435.284.140	4.331.033.470	5.315.853.136	1.302.851.921.753	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2018	58.638.503.975	13.078.184.979	14.502.204.167	2.686.914.942	473.811.282	89.379.619.345	
Khấu hao trong năm	33.208.793.682	933.422.143	4.655.812.663	565.075.453	563.397.462	39.926.501.403	
Phân loại lại	(723.301.363)	268.729.696	(419.763.770)	(699.738.882)	1.574.074.319	-	
Tăng do hợp nhất	8.590.400.318	-	-	-	-	8.590.400.318	
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(54.350.360)	-	-	-	-	(54.350.360)	
Số dư ngày 31/12/2018	99.660.046.252	14.280.336.818	18.738.253.060	2.552.251.513	2.611.283.063	137.842.170.706	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2018	1.107.934.564.463	31.969.310.915	28.442.957.195	4.448.125.946	-	1.172.794.958.519	
Tại ngày 31/12/2018	1.086.310.325.527	40.519.042.410	33.697.031.080	1.778.781.957	2.704.570.073	1.165.009.751.047	

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018: 6.967.523.185 VND (tại ngày 31/12/2017: 6.776.086.190 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2018: 21.633.143.870 (tại ngày 31/12/2017: 23.322.611.053 VND)

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, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2018	23.203.483.161	1.853.758.480	267.227.596	8.551.700.193	33.876.169.430	
Mua trong năm	146.518.000	808.732.800	-	-	955.250.800	
Phân loại lại tài sản	-	8.551.700.193	-	(8.551.700.193)	-	
Số dư ngày 31/12/2018	23.350.001.161	11.214.191.473	267.227.596	-	34.831.420.230	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2018	979.154.076	434.832.530	267.227.596	2.232.480.880	3.913.695.082	
Khấu hao trong năm	500.790.107	1.417.956.649	-	-	1.918.746.756	
Phân loại lại khấu hao	-	2.232.480.880	-	(2.232.480.880)	-	
Số dư ngày 31/12/2018	1.479.944.183	4.085.270.059	267.227.596	-	5.832.441.838	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2018	22.224.329.085	1.418.925.950	-	6.319.219.313	29.962.474.348	
Tại ngày 31/12/2018	21.870.056.978	7.128.921.414	-	-	28.998.978.392	

110/53601A

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Đơn vị tính: VND
		Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2018	10.604.545.454	10.604.545.454
Số dư ngày 31/12/2018	10.604.545.454	10.604.545.454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2018	28.817.843	28.817.843
Khấu hao trong năm	2.144.047.608	2.144.047.608
Số dư ngày 31/12/2018	2.172.865.451	2.172.865.451
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2018	10.575.727.611	10.575.727.611
Tại ngày 31/12/2018	8.431.680.003	8.431.680.003

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
<i>Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
Nguyên giá	172.459.187.371	51.400.350.759	-	223.859.538.130
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
- Nhà cửa vật kiến trúc	169.051.619.371	51.400.350.759	-	220.451.970.130
Giá trị hao mòn lũy kế	31.390.824.400	3.937.817.333	-	35.328.641.733
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	31.390.824.400	3.937.817.333	-	35.328.641.733
<i>Giá trị còn lại</i>	<i>141.068.362.971</i>			<i>188.530.896.397</i>
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	137.660.794.971			185.123.328.397

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 là 143.267.226.591 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 147.122.261.902) đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2 (*)	25.958.954.554	-
Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc (**)	838.956.546.841	196.411.688.391
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	271.588.418.019	209.392.273.596
Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Pullman Nha Trang Resort	27.866.913.696	-
Các dự án khác	2.873.243.257	9.677.101.872
Cộng	1.167.244.076.367	415.481.063.859

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

(*) Xây dựng nhà tiện ích theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 01/03/2018 với tổng mức đầu tư xây dựng công trình là 120 tỷ đồng.

(**) Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc: Giá trị tài sản này đã mang đi cầm cố, thế chấp cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017 là: 840.938.252.139 đồng.

14. Chi phí trả trước	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	17.874.528.355	5.982.558.364
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	6.493.313.256	3.565.163.792
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	102.969.604	311.107.084
Chi phí thuê văn phòng	570.075.451	670.165.049
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	10.547.026.889	-
Chi phí chờ phân bổ khác	161.143.155	1.436.122.439
b) Dài hạn	194.433.701.431	139.905.193.402
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	28.292.196.969	39.147.839.234
Trả trước tiền thuê văn phòng	33.437.044.832	48.022.704.832
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	108.718.655.315	40.243.704.580
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	2.781.777.778	2.781.777.778
Lợi thế thương mại chờ phân bổ	13.033.294.664	-
Chi phí khác chờ phân bổ	8.170.731.873	9.709.166.978
Cộng	212.308.229.786	145.887.751.766

(*) Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International là khoản chi phí vốn hóa của dự án Sonasea Condotel & Villa.

15. Phải trả người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	30.790.735.350	30.790.735.350	-	-
Công ty CP Xây dựng hạ tầng và Đô thị Hà Nội	1.848.705.582	1.848.705.582	22.316.393.935	22.316.393.935
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang - CN Phú Quốc	34.630.581.261	34.630.581.261	-	-
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	69.982.681.125	69.982.681.125	-	-
Các đối tượng khác	330.161.932.772	330.161.932.772	166.581.612.412	166.581.612.412
Cộng	467.414.636.090	467.414.636.090	188.898.006.347	188.898.006.347

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

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

16. Lợi thế thương mại	Đơn vị tính: VND						
Khoản mục	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Cộng
<i>Nguyên giá</i>							
Số dư ngày 01/01/2018	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	-	235.515.577.241
Tăng do mua Công ty con	-	-	-	-	-	45.859.856.714	45.859.856.714
Số dư ngày 31/12/2018	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	45.859.856.714	281.375.433.955
<i>Giá trị phân bổ lũy kế</i>							
Số dư ngày 01/01/2018	56.290.357.146	2.351.988.000	8.210.121.619	44.622.197	14.914.484.552	-	81.811.573.514
Phân bổ trong năm	11.246.214.288	391.998.000	2.736.707.208	-	12.783.843.900	4.585.709.040	31.744.472.436
Số dư ngày 31/12/2018	67.536.571.434	2.743.986.000	10.946.828.827	44.622.197	27.698.328.452	4.585.709.040	113.556.045.950
<i>Giá trị còn lại</i>							
Tại ngày 01/01/2018	33.738.642.854	1.567.992.000	5.473.414.413	-	112.923.954.460	-	153.704.003.727
Tại ngày 31/12/2018	22.492.428.566	1.175.994.000	2.736.707.205	-	100.140.110.560	41.274.147.674	167.819.388.005

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH AVS Việt Nam - Phú Quốc	-	15.628.565.781
Nguyễn Kim Liên	20.715.458.961	18.631.021.727
Công ty CP Năng lượng xanh Việt Nam	20.922.554.735	11.802.711.850
Đào Thị Tra	-	14.609.999.762
Công ty TNHH Bảo Pha	11.770.371.644	5.766.337.257
Khuong Tiến Hùng	23.656.004.454	1.460.925.988
Lê Duy Hiếu	17.048.545.622	3.146.517.821
Lê Văn Minh	34.355.040.903	2.524.331.192
Trương Văn Quang và Phạm Thị Thanh Kiều	17.642.681.795	3.108.353.091
Các đối tượng khác	2.827.225.526.722	902.037.135.714
Cộng	2.973.336.184.836	978.715.900.183

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Phải nộp</i>		
Thuế GTGT đầu ra	17.200.377.931	25.294.196.481
Thuế tiêu thụ đặc biệt	205.356.739	1.034.356.616
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.608.270.345	37.201.762.279
Thuế thu nhập cá nhân	6.292.649.541	5.018.512.795
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2	202.014.959.068
Thuế khác	2.605.544.200	4.050.120.920
Cộng	95.912.198.758	274.613.908.159
<i>b) Phải thu</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.677.156.999	62.276.019
Cộng	9.677.156.999	62.276.019

19. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	207.783.272.904	132.937.771.371
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	16.425.951.729	5.471.964.100
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	134.161.740.232	93.413.726.214
Chi phí phải trả khách sạn Novotel	10.241.598.160	8.882.426.782
Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	29.472.966.351	7.536.951.098
Chi phí phải trả khác	2.632.465.032	2.784.151.777

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

b) Dài hạn	75.723.565.512	75.723.565.512
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Cộng	283.506.838.416	208.661.336.883

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTD ngày 30/01/2015 và 05/HĐTD ngày 07/07/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m2 sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%/5 năm cho 35 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	14.260.454.995	14.253.202.936
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	14.233.182.268	14.225.930.209
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	27.272.727
b) Dài hạn	158.403.996.748	123.271.994.644
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp C.E.O	85.522.603.210	99.215.001.170
Doanh thu chưa thực hiện Dự án Sonasea Villas and Resort	72.881.393.538	24.056.993.474
Cộng	172.664.451.743	137.525.197.580

21. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	125.284.221.920	98.244.097.550
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	2.173.980.546	3.382.415.239
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.892.065.680	15.555.742.537
Cổ tức phải trả	58.096.919.758	58.089.006.000
Phải trả, phải nộp khác	51.121.255.936	21.216.933.774
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)	4.120.182.831	
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng nộp hộ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú	13.069.738.326	13.069.738.326
Phải trả tiền đặt cọc mua dự án Thanh Dương - Bãi Trường	-	3.488.600.000
Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc	3.383.281.000	
Chi cục thuế huyện Quốc Oai (2)	19.277.754.416	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.270.299.363	4.658.595.448
b) Dài hạn	16.774.558.738	18.197.193.002
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.917.046.962	9.393.501.652
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.857.511.776	8.803.691.350
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.315.788.903
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	2.757.953.110	1.711.477.522
Phải trả Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	778.052.513	776.424.925
Cộng	142.058.780.658	116.441.290.552

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(1) Khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang số 706/HĐHTĐT/C.E.O-GIS ngày 06 tháng 7 năm 2015 với mục đích để bán các căn Biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea Villas and Resort. Theo đó Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng góp vốn cùng Công ty để đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung các lô đất nền, tổng giá trị góp vốn là 126.745.200.000 đồng.

Số dư tại 31/12/2018 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Du lịch Bất động sản Đảo Vàng với giá trị khoản vốn góp đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu.

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

(3) Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 686/2017/HĐHTĐT-CEOĐN-ĐTTPQ ngày 15/7/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

22. Dự phòng phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>	-	2.263.107.367
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng thi công hạng mục nhà ở cán bộ	-	1.688.943.850
Dự phòng phải trả tiền lương	-	574.163.517
Cộng	-	2.263.107.367



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, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

	Trong năm				Đơn vị tính: VND
	31/12/2018	31/12/2018	Tăng	Giảm	
23. Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
					01/01/2018
a) <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	969.933.771.218	969.933.771.218	1.968.684.354.325	1.543.073.604.265	544.323.021.158
<i>Vay ngắn hạn</i>	772.908.563.176	772.908.563.176	1.778.273.778.661	1.490.664.124.261	485.298.908.776
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	515.202.719.524	515.202.719.524	1.542.271.130.108	1.478.965.573.130	451.897.162.546
Vay các đối tượng khác (2)	257.705.843.652	257.705.843.652	236.002.648.553	11.698.551.131	33.401.746.230
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	194.692.208.050	194.692.208.050	188.759.808.051	49.901.505.000	55.833.904.999
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	194.692.208.050	194.692.208.050	188.759.808.051	49.901.505.000	55.833.904.999
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</i>	2.332.999.992	2.332.999.992	1.650.767.613	2.507.975.004	3.190.207.383
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	2.332.999.992	2.332.999.992	1.650.767.613	2.507.975.004	3.190.207.383
b) <i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	728.235.006.826	728.235.006.826	147.465.684.666	306.252.642.229	887.021.964.389
<i>Vay dài hạn</i>	723.763.423.488	723.763.423.488	147.465.684.666	304.601.874.616	880.899.613.438
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	559.844.359.512	559.844.359.512	21.293.345.690	304.088.774.616	842.639.788.438
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	145.552.943.976	145.552.943.976	126.172.338.976	-	19.380.605.000
Vay cá nhân	18.366.120.000	18.366.120.000	-	513.100.000	18.879.220.000
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	4.471.583.338	4.471.583.338	-	1.650.767.613	6.122.350.951
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	4.471.583.338	4.471.583.338	-	1.650.767.613	6.122.350.951
Cộng	1.698.168.778.044	1.698.168.778.044	2.116.150.038.991	1.849.326.246.494	1.431.344.985.547

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

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

c) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm 2018			Từ 17/10/2017 đến 31/12/2017		
	Tổng khoản thanh toán thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	3.188.203.931	680.228.927	2.507.975.004	84.610.134	65.168.467	19.441.667

d) Thuyết minh thông tin các khoản vay

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

+ Hợp đồng thấu chi số 02/2018/9079754/HĐTC ngày 15/4/2018 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 99,9 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 02/4/2019. Mục đích thấu chi: Bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh theo mùa vụ. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh vốn/cổ phiếu. Lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh ba tháng 1 lần, theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất quá hạn tính 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng kể từ ngày quá hạn; lãi chậm trả tính 10% trên giá trị lãi chậm trả của khách hàng. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cam có các hợp đồng tiền gửi số 157/2018/HĐTG.TX ngày 02/4/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành với

+ Hợp đồng thấu chi số 01/2018/9079754/HĐTC ngày 29/01/2018 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 49,9 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 28/01/2019. Mục đích thấu chi: Bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh theo mùa vụ. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh vốn/cổ phiếu. Lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh ba tháng 1 lần, theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất quá hạn tính 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng kể từ ngày quá hạn; lãi chậm trả tính 10% trên giá trị lãi chậm trả của khách hàng. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cam có các hợp đồng tiền gửi số 45/2018/HĐTG.TX ngày 26/01/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành với giá trị 50 tỷ đồng.

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

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

+ Hợp đồng thấu chi số 05/2018/9079754/HĐTC năm 2018 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 193,9 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 29/6/2019. Mục đích thấu chi: Bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh theo mùa vụ. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. Lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh ba tháng 1 lần, theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất quá hạn tính 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng kể từ ngày quá hạn; lãi chậm trả tính 10% trên giá trị lãi chậm trả của khách hàng. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cầm cố các hợp đồng tiền gửi số 292/20198/HĐTG.TX ngày 29/6/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành với giá trị 194 tỷ đồng.

+ Hợp đồng hạn mức tín dụng số 02/2018/4350191 ngày 02/2018/4350190/HĐTD ngày 28/04/2018 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/7761587 ngày 15/06/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -CN Thanh Xuân, lãi suất được xác định theo khế ước giải ngân từng lần. Khoản vay có hạn mức tín dụng lần lượt là 250 tỷ đồng và 150 tỷ đồng. Mục đích của khoản vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay này.

+ Hợp đồng thấu chi số 01/2018/3778372/HĐTC tháng 4 năm 2018, giới hạn thấu chi tối đa là 199.900.000.000 đồng, thời hạn thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 02/4/2019, mục đích thấu chi để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh tính theo mùa vụ. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 158/2018/HĐTG.TX ngày 02/4/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành, số tiền 200.000.000.000 đồng.

+ Hợp đồng thấu chi số 02/2018/3778372/HĐTC tháng 5 năm 2018, giới hạn thấu chi tối đa là 199.900.000.000 đồng, thời hạn thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 18/12/2018, mục đích thấu chi để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh tính theo mùa vụ. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 197/2018/HĐTG.TX ngày 18/4/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành, số tiền 200.000.000.000 đồng.

+ Vay theo hợp đồng thấu chi số 01/2018/9988799/HĐTC ngày 30 tháng 05 năm 2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Mục đích là bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán. Giới hạn thấu chi tối đa 84.900.000.000 VNĐ. Dư nợ thấu chi tại mọi thời điểm tối đa bằng giá trị của tài sản bảo đảm là tiền gửi đối ứng sau nhân hệ số theo hợp đồng này. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi số 252/2018/HĐTG.TX ngày 30/05/2018 với giá trị là 85.000.000.000 đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/05/2019.

(2) Vay cá nhân bao gồm các hợp đồng vay có thời hạn đến 31/12/2018, lãi suất thay đổi theo từng thời kỳ, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, khoản vay không có tài sản bảo đảm.

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay sau:

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

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4350191/HĐTD ngày 21/4/2017 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 1.987.020.000 VND, mục đích để đầu tư mua sắm 01 máy xúc đào bánh lốp nhãn hiệu Doosan, model DX190WA nhập khẩu nguyên chiếc từ Hàn Quốc mới 100%, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng, lãi nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2016/4350191/HĐTD ngày 10/11/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 2.896.783.120 VND, mục đích để mua 2 máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.

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

- + Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2016/4350191/HĐTD ngày 25/7/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 3.015.167.400 đồng, mục đích để mua lu rung nhãn hiệu Hamm và Cabin, xe ô tô tải ben tự đổ, máy xúc đào thủy lực bánh xích, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ 3 tháng/lần, lãi trả vào 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.
 - + Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2016/4350191/HĐTD ngày 16/8/2016 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 1.015.000.000 đồng, mục đích để thanh toán tiền mua xe ô tô tải có cần cầu nhãn hiệu Hino, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.
 - + Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/4350191/HĐTD ngày 28/8/2015 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền vay là 5.018.959.750 đồng, mục đích để thanh toán tiền mua sắm tài sản cố định. Thời hạn vay 48 tháng với lãi suất thả nổi được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng. Tiền lãi vay được bên vay trả định kỳ 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án.
 - + Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10387372/HĐTD ngày 31/10/2018. Với giá trị cho vay 3.794.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích là đầu tư mua sắm 2 xe tải nhãn hiệu Hyundai và 01 máy ủi bánh xích Komatsu. Lãi suất cho vay 10%/năm (được áp dụng tới ngày 31/12/2018) và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2018/10387372/HĐBĐ ngày 31/10/2018 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 01.01.2018/10387372/HĐBĐ/SĐBS ngày 03/12/2018.
 - + Hợp đồng tín dụng số 03/2018/10387372/HĐTD ngày 23/11/2018. Với giá trị cho vay 5.123.716.500 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích là đầu tư mua sắm 1 máy đào bánh lốp nhãn hiệu Doosan DX140W, 1 máy đào bánh xích nhãn hiệu Komatsu PC200 và xe lu rung nhãn hiệu Hamm 3410. Lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 04/2018/10387372/HĐBĐ ngày 23/11/2018 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 01.04.2018/10387372/HĐBĐ/SĐBS ngày 24/12/2018.
 - + Hợp đồng tín dụng số 01/2018/43501191 ngày 01/02/2018 giá trị vay 2.386.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, mục đích vay mua 02 xe tự đổ hiệu Hyundai HD270 mới 100% xuất xứ Hàn Quốc.
 - + Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016. Tổng hạn mức cho vay là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án khu du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Thời hạn vay 09 năm và thời hạn ân hạn khoản vay tối đa là 02 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi vay trong hạn được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của BIDV vào ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.
 - + Hợp đồng tín dụng số 01/2016/3778372/HĐDA ngày 19 tháng 8 năm 2016 với mục đích sử dụng để tài trợ chi phí hợp lý để đầu tư dự án 78 căn biệt thự và được bên cho vay chấp nhận. Tổng khoản nợ gốc không vượt quá 305.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 48 tháng và thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau, quy định riêng theo sản phẩm tín dụng bất động sản) (+) biên độ 4%. Biện pháp bảo đảm là các công trình/cơ sở hạ tầng dự án 78 căn biệt thự (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật cho phép.
- (4) Khoản nợ thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội theo Hợp đồng thuê tài chính số B171216213 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê là phụ vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

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

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

(5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875.000.000.000 đồng, đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villa. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE976110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/01/2017, đăng ký điều chỉnh biến động chuyển quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Dương Bào, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m².

- Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villas gắn liền với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 976110. Và quyền phải thu phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự của Dự án.

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải...)

24. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	1.029.359.940.000	191.523.873.400	1.220.883.813.400
- Tăng vốn trong năm trước	514.679.970.000	-	514.679.970.000
- Lãi trong năm trước	-	177.650.063.642	177.650.063.642
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(28.103.608.420)	(28.103.608.420)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(15.751.058.649)	(15.751.058.649)
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	(12.556.634.238)	(12.556.634.238)
- Chia cổ tức	-	(102.935.994.000)	1.856.802.545.735
Số dư tại ngày 31/12/2017	1.544.039.910.000	209.826.641.735	3.713.605.091.470
- Lãi trong năm nay	-	223.231.507.253	223.231.507.253
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	11.287.674	11.287.674
- Chia cổ tức	-	(154.427.470.436)	(154.427.470.436)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(26.312.392.643)	(26.312.392.643)
- Trích quỹ đầu tư khen thưởng, ban điều hành	-	(24.760.393.491)	(24.760.393.491)
- Giảm khác	-	(645.041.842)	(645.041.842)
Số dư tại 31/12/2018	1.544.039.910.000	226.924.138.250	3.730.702.587.985

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
Cộng	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>1.544.039.910.000</i>	<i>1.544.039.910.000</i>
Vốn góp đầu năm	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Vốn góp tăng trong năm	-	514.679.970.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	<i>154.427.470.436</i>	<i>102.935.994.000</i>

d) Cổ phiếu

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

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2018	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	93.807.079.600	26.312.392.643	-	120.119.472.243
Cộng	93.807.079.600	26.312.392.643	-	120.119.472.243

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

<i>Ngoại tệ các loại</i>	31/12/2018	01/01/2018
USD	443.179,00	150.471,36
EUR	10.424,67	4.545,38

T.C.T.Đ.
 Y
 TỰ HẠN
 NH GIÁ
 M
 P. H. A.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	546.965.831.628	451.288.202.517
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.619.410.799.909	1.324.688.021.068
Doanh thu kinh doanh thương mại	79.861.323.721	56.822.472.094
Cộng	2.246.237.955.258	1.832.798.695.679

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	344.070.705.131	251.150.446.282
Giá vốn kinh doanh bất động sản	967.614.926.847	802.345.233.704
Giá vốn kinh doanh thương mại	79.275.154.541	55.216.970.509
Cộng	1.390.960.786.519	1.108.712.650.495

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	75.042.500.470	31.457.319.238
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	110.222.244	93.177.204
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.772.413.802	644.972.593
Doanh thu hoạt động tài chính khác	58.437.377	4.876.360
Cộng	76.983.573.893	32.200.345.395

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	117.857.666.994	124.307.356.763
Dự phòng đầu tư tài chính	-	53.343.786
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(43.343.786)
Chiết khấu thanh toán được hưởng	22.024.029.437	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	165.265.145	46.189.328
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	47.912.629	7.486.722
Chi phí tài chính khác	94.999.846	-
Cộng	140.189.874.051	124.371.032.813

5. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thanh lý Tài sản cố định	-	460.000.000
Thu nhập từ phương án hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng (i)	23.486.544.000	-
Tiền thu từ bồi thường vi phạm các hoạt động truyền thông	400.000.000	-
Thu nhập từ tiền lãi đối với khoản tiền sử dụng đất chậm trả	-	831.903.141

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Xử lý công nợ do không rõ đối tượng	4.438.016.516	-
Thu nhập từ cho thuê tài sản	60.834.829	-
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	19.318.394.889	7.875.985.377
Hoàn nhập bảo hành công trình	622.203.850	-
Thu nhập khác	612.986.372	524.749.094
Cộng	48.938.980.456	9.692.637.612

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

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	55.278.433	-
Xử lý công nợ do không rõ đối tượng	4.004.039.598	-
Ghi phí khấu hao của tài sản cho thuê	776.615.543	-
Thuế GTGT doanh thu phân chia hạch toán do qua kì hoàn thuế	305.202.872	-
Chi phí chậm nộp thuế	29.231.675.580	-
Chi phí ủng hộ	588.000.000	315.000.000
Phạt vi phạm hành chính	105.540.266	224.241.364
Chi phí khác	570.026.412	387.924.656
Cộng	35.636.378.704	927.166.020

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	60.902.502.572	36.896.437.667
Chi phí nhân viên	10.004.502.024	9.258.449.678
Chi phí vật liệu, bao bì	-	83.670.499
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	147.968.635	238.553.536
Chi phí khấu hao TSCĐ	195.109.092	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.385.273.775	15.075.721.178
Chi phí bằng tiền khác	12.169.649.046	12.240.042.776
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	276.841.590.672	197.713.030.833
Chi phí nhân viên quản lý	75.939.767.752	59.915.817.243
Chi phí vật liệu quản lý	1.689.719.737	2.009.522.820
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.062.909.076	2.901.439.388
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.484.842.464	5.243.878.234
Thuế, phí và lệ phí	652.337.528	615.139.360
Chi phí dự phòng	45.823.787.443	13.117.362.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.788.354.898	49.267.426.215
Chi phí bằng tiền khác	33.655.399.338	37.875.679.546
Phân bổ lợi thế thương mại	31.744.472.436	26.766.765.395

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(35.212.334.882)	(680.021.935)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(34.638.171.365)	-
Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	(574.163.517)	(680.021.935)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	135.310.062.050	89.406.194.119
Cộng	135.310.062.050	89.406.194.119

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;	(4.545.878.055)	(3.815.196.496)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(4.545.878.055)	(3.815.196.496)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	223.231.507.253	177.650.063.642
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(11.161.575.363)	(8.882.503.182)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	11.161.575.363	8.882.503.182
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.696.945.218	5.329.501.909
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	4.464.630.145	3.553.001.273
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	212.069.931.890	168.767.560.460
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	154.403.991	125.356.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	1.373,47	1.346,30

(*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được Công ty tạm trích với tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng ban điều hành là 2% lợi nhuận sau thuế.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2017 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 30 tháng 03 năm 2018 như sau:

	Năm 2017		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	177.650.063.642	-	177.650.063.642
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	17.765.006.365	(8.882.503.183)	8.882.503.182
Các khoản điều chỉnh giảm	17.765.006.365	(8.882.503.183)	8.882.503.182
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	10.659.003.819	(5.329.501.910)	5.329.501.909
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	7.106.002.546	(3.553.001.273)	3.553.001.273

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	159.885.057.277	8.882.503.183	168.767.560.460
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	125.356.300	-	125.356.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.275,44	70,86	1.346,30

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi vay nhập gốc	-	12.469.196.882

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.975.768.396.762	1.521.714.485.066

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.706.436.629.261	1.349.423.273.218

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Theo Quyết định số 0101/2019/QĐ/CEO-HĐQT ngày 17/01/2019; Quyết định số 0202/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/2/2019 và Quyết định số 0402/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/2/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc thì Ông Nguyễn Văn Đông, Bà Đỗ Phương Anh và Bà Phan Lê Mỹ Hạnh sẽ giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Tập đoàn C.E.O lần lượt kể từ ngày 17/01/2019 và 25/02/2019.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Tạ Văn Tố
Đoàn Tiến Trung

Mối quan hệ

Tổng Giám đốc
Người có liên quan với Kế toán trưởng

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Công ty vay trong năm		
Đoàn Tiền Trung	-	200.000.000
Tạ Văn Tô	1.179.702.837	-
Trả vay trong năm		
Đoàn Tiền Trung	-	200.000.000
Cổ tức nhận được		
Đoàn Tiền Trung	28.395.637.568	21.360.000.000
Chi phí lãi vay phải trả		
Đoàn Tiền Trung	-	2.666.667
Số dư với các bên liên quan	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tạm ứng		
Đoàn Tiền Trung	-	6.985.000.000
Phải trả khác		
Đoàn Tiền Trung	21.323.844.672	21.360.000.000
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	4.225.700.069	3.837.157.652
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	588.000.000	588.000.000
Cộng	4.813.700.069	4.425.157.652

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 các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.23 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 của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản vay	1.698.168.778.044	1.431.344.985.547
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	358.811.289.562	444.097.062.786
Nợ thuần	1.339.357.488.482	987.247.922.761
Vốn chủ sở hữu	2.471.279.455.701	2.238.283.026.815
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	54%	44%

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

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

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 được trình bày tại Thuyết minh số V.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	358.811.289.562	444.097.062.786
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.233.436.239.925	1.137.318.720.050
Các khoản đầu tư tài chính	1.251.900.000.000	524.600.000.000
Tổng cộng	2.844.147.529.487	2.106.015.782.836
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.698.168.778.044	1.431.344.985.547
Phải trả người bán và phải trả khác	609.473.416.748	305.339.296.899
Chi phí phải trả	283.506.838.416	208.661.336.883
Tổng cộng	2.591.149.033.208	1.945.345.619.329

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

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.

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

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

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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	592.698.858.010	16.774.558.738	609.473.416.748
Chi phí phải trả	207.783.272.904	75.723.565.512	283.506.838.416
Các khoản vay	969.933.771.218	728.235.006.826	1.698.168.778.044
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	287.142.103.897	18.197.193.002	305.339.296.899
Chi phí phải trả	132.937.771.371	75.723.565.512	208.661.336.883
Các khoản vay	544.323.021.158	887.021.964.389	1.431.344.985.547

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban 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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.522.211.289.562	-	1.522.211.289.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.228.113.834.136	5.322.405.789	1.233.436.239.925
Các khoản đầu tư tài chính	1.250.300.000.000	1.600.000.000	1.251.900.000.000
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	803.997.062.786	-	803.997.062.786
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.048.087.011.328	89.231.708.722	1.137.318.720.050
Các khoản đầu tư tài chính	523.000.000.000	1.600.000.000	524.600.000.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập



Lê Thu Phương

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thom



Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố