

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 31/12/2019



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình 2, 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 - 51

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 31/12/2019.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/1/2019)
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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

Số: 243 -20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 51 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 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 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.

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	Đơn vị tính: VND 01/01/2019
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.511.811.585.661	5.473.170.382.400
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	200.976.014.220	358.811.289.562
1	Tiền	111		148.976.014.220	286.311.289.562
2	Các khoản tương đương tiền	112		52.000.000.000	72.500.000.000
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	1.023.697.936.833	1.163.400.000.000
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	24.400.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(24.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.023.697.936.833	1.163.400.000.000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.013.248.643.463	1.563.086.862.974
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	625.226.319.285	664.194.542.486
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	173.987.494.068	248.454.598.838
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	179.600.000.000	86.900.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	70.034.322.456	586.908.739.945
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(35.599.492.346)	(23.371.018.295)
IV	Hàng tồn kho	140	V.7.	1.021.560.301.438	2.244.364.133.826
1	Hàng tồn kho	141		1.021.560.301.438	2.244.364.133.826
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		252.328.689.707	143.508.096.038
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	19.239.830.405	17.874.528.355
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		233.060.394.969	115.956.410.684
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	28.464.333	9.677.156.999
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.525.549.995.306	2.949.320.031.678
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		7.459.136.001	5.322.405.789
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	8.806.498.136	6.669.767.924
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II	Tài sản cố định	220		1.390.592.203.568	1.202.440.409.442
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	1.353.470.599.566	1.165.009.751.047
-	Nguyên giá	222		1.549.783.706.951	1.302.851.921.753
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(196.313.107.385)	(137.842.170.706)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8.	6.287.632.395	8.431.680.003
-	Nguyên giá	225		10.604.545.454	10.604.545.454
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.316.913.059)	(2.172.865.451)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	30.833.971.607	28.998.978.392
-	Nguyên giá	228		39.321.852.490	34.831.420.230
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.487.880.883)	(5.832.441.838)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.12.	868.273.853.773	188.530.896.397
-	Nguyên giá	231		926.457.222.782	223.859.538.130
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(58.183.369.009)	(35.328.641.733)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9.	1.747.248.052.558	1.167.244.076.367
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.747.248.052.558	1.167.244.076.367
V	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	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		510.376.749.406	384.182.243.683
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	116.761.554.710	194.433.701.431
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.826.329.877	21.929.154.247
3	Lợi thế thương mại	269	V.18.	377.788.864.819	167.819.388.005
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		8.037.361.580.967	8.422.490.414.078

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2019	01/01/2019
C NỢ PHẢI TRẢ	300		4.371.607.259.882	5.951.210.958.377
I Nợ ngắn hạn	310		2.654.414.238.013	4.964.993.749.028
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	511.126.816.281	467.414.636.090
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	273.908.863.216	2.973.336.184.836
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	353.082.875.022	95.912.198.758
4 Phải trả người lao động	314		26.478.281.729	22.320.922.872
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	184.208.912.880	207.783.272.904
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	5.485.188.393	14.260.454.995
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	152.444.436.370	125.284.221.920
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	1.069.694.661.051	969.933.771.218
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		77.984.203.071	88.748.085.435
II Nợ dài hạn	330		1.717.193.021.869	986.217.209.349
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	167.619.871.323	75.723.565.512
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	254.158.136.498	158.403.996.748
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	15.352.572.723	16.774.558.738
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	1.270.061.713.971	728.235.006.826
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.000.727.354	7.080.081.525
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.665.754.321.085	2.471.279.455.701
I Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	3.665.754.321.085	2.471.279.455.701
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		149.940.147.087	120.119.472.243
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		258.609.453.114	226.924.138.250
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.593.298.222)	3.681.343.323
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		261.202.751.336	223.242.794.927
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		683.804.870.884	580.195.935.208
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.037.361.580.967	8.422.490.414.078

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

				Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	4.550.482.235.973	2.246.237.955.258
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	427.324.660	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.550.054.911.313	2.246.237.955.258
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	3.110.631.520.602	1.390.960.786.519
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.439.423.390.711	855.277.168.739
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	71.893.929.061	76.983.573.893
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	159.434.784.094	140.189.874.051
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		147.075.524.450	117.857.666.994
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.8.	210.210.242.008	60.902.502.572
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	294.497.758.058	241.629.255.790
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		847.174.535.612	489.539.110.219
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	11.213.584.962	48.938.980.456
13 Chi phí khác	32	VI.7.	24.029.560.975	35.636.378.704
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(12.815.976.013)	13.302.601.752
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		834.358.559.599	502.841.711.971
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	217.528.675.318	135.310.062.050
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	9.023.470.199	(4.545.878.055)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		607.806.414.082	372.077.527.976
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		447.910.116.342	223.231.507.253
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		159.896.297.740	148.846.020.723
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	2.061,16	1.301,19

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		834.358.559.599	372.077.527.976
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		122.229.149.337	79.671.585.536
- Các khoản dự phòng	03		12.204.074.051	8.922.508.711
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.540.440	(62.333.653)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(70.290.684.881)	(71.021.928.706)
- Chi phí lãi vay	06		147.075.524.450	117.857.666.994
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.045.578.162.996	507.445.026.858
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(105.467.908.242)	(346.322.419.590)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.222.803.832.388	(987.789.732.355)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.237.918.547.961)	2.459.025.237.781
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		76.306.844.671	(66.420.478.020)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(24.400.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(132.518.407.268)	(93.977.695.891)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(142.698.078.565)	(129.149.029.231)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		800.811.461	1.123.981.920
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(69.984.062.059)	(13.940.333.026)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(343.121.752.579)	1.329.994.558.446
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		(1.593.792.668.526)	(966.648.596.902)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.363.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.529.746.189.587)	(2.457.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.576.748.252.754	1.730.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(28.150.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		24.400.000	145.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		142.175.503.406	84.739.450.248
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.403.227.065.589)	(1.492.359.146.654)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.039.159.940.000	54.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		4.099.085.453.148	1.975.768.396.762

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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 31/12/2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.267.356.215.608)	(1.706.436.629.261)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.332.999.992)	(2.507.975.004)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(280.249.977.745)	(243.856.056.678)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>1.588.306.199.803</i>	<i>76.967.735.819</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(158.042.618.365)</i>	<i>(85.396.852.389)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>		<i>358.811.289.562</i>	<i>444.097.062.786</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>207.343.023</i>	<i>111.079.165</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</i>	<i>70</i>	<i>V.1.</i>	<i>200.976.014.220</i>	<i>358.811.289.562</i>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

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



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. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đầu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Định giá bất động sản; 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);

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị, 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.

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

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

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)

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:**

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

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 31/12/2019

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)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
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%
8.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, ...	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước đây là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O) (i)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, quản lý bất động sản,...	100%	100%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân đồn, tỉnh Quảng ninh, Việt Nam	Đầu tư và Phát triển du lịch, kinh doanh bất động sản, du lịch,...	90%	90%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%
12.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	M2, đường số 27, Khu đô thị mới Hưng Phú, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%
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%

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)

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

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 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

Kỳ kế toán của Công ty 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. 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 hợp nhất**

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 31/12/2019. 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.

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.

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)

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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

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

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

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.

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 31/12/2019, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần trích lập dự phòng.

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 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 31/12/2019, 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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, dự phòng được trích lập với mức trích 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 đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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. 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 31/12/2019, 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 hợp nhất 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 năm.

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:

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)***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 hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm: Quyền sử dụng đất; Nhãn hiệu, tên thương mại; Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy vi tính

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, tên thương mại; 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm theo thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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

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

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

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

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

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 nhà tiện ích tại dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất. 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, chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự, lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư 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.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9%/năm trên giá trị của căn biệt thự;
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

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

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)

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 tòa nhà Tháp CEO, phí sử dụng diện tích dự án Sonasea Villas & Resort và doanh thu 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 hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

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 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:

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

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 hợp nhất 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.

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 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.

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền	148.976.014.220	286.311.289.562
Tiền mặt	13.493.982.727	27.262.139.814
Tiền gửi ngân hàng	135.482.031.493	259.048.161.833
Tiền đang chuyển	-	987.915
Các khoản tương đương tiền (*)	52.000.000.000	72.500.000.000
Cộng	200.976.014.220	358.811.289.562

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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)

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

31/12/2019

01/01/2019

	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	24.400.000	-	(24.400.000)
Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	-	24.400.000	-	(24.400.000)
Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	-	-	-	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

31/12/2019

01/01/2019

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	962.500.000.000	962.500.000.000	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	61.197.936.833	61.197.936.833	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng. Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được dùng để thế chấp, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 145 tỷ đồng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 14/10/2019, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 09 tháng.

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. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Xanh	36.638.133.811	-	3.854.829.336	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	41.075.000.000	(6.796.500.000)	41.775.000.000	(112.500.000)
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(7.120.470.000)	19.228.860.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	-	-	18.288.400.000	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phú Quốc	10.823.319.999	-	10.794.960.000	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	10.774.080.000	-	10.774.080.000	-
Công ty CP Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	(1.115.303.000)	11.347.846.000	-
Các đối tượng khác	495.339.079.475	(15.085.649.346)	548.130.567.150	(22.876.948.295)
Cộng	625.226.319.285	(30.117.922.346)	664.194.542.486	(22.989.448.295)

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	11.102.248.550	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	12.224.557.380	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	109.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô	-	-	40.000.000.000	-
Các đối tượng khác	42.461.711.338	(381.570.000)	197.352.350.288	(381.570.000)
Cộng	173.987.494.068	(381.570.000)	248.454.598.838	(381.570.000)

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)

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nguyễn Thị Thu Hằng (1)	5.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Phạm Thị Tính (1)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Đào Thị Bích Việt (1)	70.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác (2)	84.600.000.000	-	41.900.000.000	-
Cộng	179.600.000.000	-	86.900.000.000	-

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

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	70.034.322.456	(5.100.000.000)	586.908.739.945	-
Tạm ứng	15.761.189.787	-	7.064.737.993	-
Đặng Văn Hào	3.107.603.167	-	4.897.244.237	-
Nguyễn Tiến Đồng	4.310.000.000	-	-	-
Vũ Công Khanh	745.000.000	-	592.228.000	-
Các đối tượng khác	7.598.586.620	-	1.575.265.756	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	13.023.468.152	(5.100.000.000)	175.610.847.902	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	-	-	170.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	7.923.468.152	-	510.847.902	-
Phải thu khác	41.249.664.517	-	404.233.154.050	-
Phải thu về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bào - Bãi Trường - Phú Quốc	-	-	10.610.917.700	-
Huỳnh Văn Thơm	-	-	10.000.000.000	-
Nguyễn Văn Cư - Nguyễn Kim Tho	-	-	610.917.700	-
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	22.147.411.655	-	372.798.805.681	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (2)	1.526.534.920	-	26.274.845.011	-

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)

Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (2)	20.620.876.735	-	346.523.960.670	-
Lãi dự thu	12.236.461.195	-	7.336.440.151	-
Các khoản phải thu khác	6.865.791.667	-	13.486.990.518	-
b) Dài hạn	8.806.498.136	(1.347.362.135)	6.669.767.924	(1.347.362.135)
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.245.766.780	-	3.011.723.300	-
Phải thu khác	3.560.731.356	(1.347.362.135)	3.658.044.624	(1.347.362.135)
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.868.647.356	(1.347.362.135)	1.965.960.624	(1.347.362.135)
Cộng	78.840.820.592	(6.447.362.135)	593.578.507.869	(1.347.362.135)

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

(2) Số dư tại 01/01/2019 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả với giá trị khoản vốn góp thực góp của hợp đồng hợp tác phân chia doanh thu dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort để bán các căn hộ, biệt thự tại dự án. Số giảm trong kỳ là giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu trong kỳ. Số dư tại 31/12/2019 là giá trị sẽ ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.760.341.970	-	17.534.373.042	-
Công cụ, dụng cụ	201.516.968	-	876.116.381	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	972.759.645.971	-	2.225.772.260.237	-
Thành phẩm	-	-	2.444.000	-
Hàng hóa	23.838.796.529	-	178.940.166	-
Cộng	1.021.560.301.438	-	2.244.364.133.826	-

(*) 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; số 01B/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 3 năm 2017 và số 01C/2017/3778372/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 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 58.621,6m² thuộc khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort do Công ty làm chủ đầu tư.

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)

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2019	10.604.545.454	10.604.545.454
Số dư ngày 31/12/2019	10.604.545.454	10.604.545.454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2019	2.172.865.451	2.172.865.451
Khấu hao trong năm	2.144.047.608	2.144.047.608
Số dư ngày 31/12/2019	4.316.913.059	4.316.913.059
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2019	8.431.680.003	8.431.680.003
Tại ngày 31/12/2019	6.287.632.395	6.287.632.395

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2 (*)	115.627.320.937	25.958.954.554
Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc	-	838.956.546.841
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.538.117.738.362	271.588.418.019
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	46.138.861.300	27.866.913.696
Các dự án khác	47.364.131.959	2.873.243.257
Cộng	1.747.248.052.558	1.167.244.076.367

(*) 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.

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 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 01/01/2019	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
Mua trong năm	1.856.182	21.219.748.493	11.669.854.574	5.080.252.609	1.548.417.182	39.520.129.040
Đầu tư XDCB hoàn thành	229.335.577.703	-	-	-	-	229.335.577.703
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.363.636.364)	(845.454.544)	-	-	(2.209.090.908)
Giảm khác (*)	(19.714.830.637)	-	-	-	-	(19.714.830.637)
Số dư ngày 31/12/2019	1.395.592.975.027	74.655.491.357	63.259.684.170	9.411.286.079	6.864.270.318	1.549.783.706.951
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2019	99.660.046.252	14.280.336.818	18.738.253.060	2.552.251.513	2.611.283.063	137.842.170.706
Khấu hao trong năm	31.025.806.670	14.157.260.574	11.944.337.289	1.692.578.683	1.024.429.006	59.844.412.222
Thanh lý, nhượng bán	-	(80.034.213)	(251.332.532)	-	-	(331.366.745)
Giảm khác (*)	(742.108.798)	-	-	-	-	(742.108.798)
Số dư ngày 31/12/2019	129.943.744.124	28.357.563.179	30.431.257.817	4.244.830.196	3.635.712.069	196.613.107.385
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2019	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
Tại ngày 31/12/2019	1.265.649.230.903	46.297.928.178	32.828.426.353	5.166.455.883	3.228.558.249	1.353.470.599.566

(*) Giảm khác là:

+ Giảm nguyên giá TSCĐ là 9.381.366.717 đồng và giá trị hao mòn lũy kế tương ứng là 315.469.249 đồng theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 804-18/BC-XD/ĐT-VAE về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành dự án "Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Phú Quốc, Kiên Giang.

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 31/12/2019

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)

- + Giám do phá dỡ TSCĐ có nguyên giá 10.333.463.920 đồng và giá trị hao mòn lũy kế tương ứng giảm 426.639.549 đồng được căn cứ theo tờ trình số 0103A/2019/TTr-TGD ngày 4/1/2019 và Quyết định số 0901/2019/QĐ/CEOĐ-TGD ngày 30/01/2019 của Tổng giám đốc "V/v phá dỡ tài sản cố định phục vụ thi công xây dựng dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2019: 13.565.914.299 VND (tại ngày 31/12/2018: 6.967.523.185 VND)
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019: 255.089.865.987 VND (tại ngày 31/12/2018: 21.633.143.870 VND)

11. 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	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2019	23.350.001.161	11.214.191.473	267.227.596	-	34.831.420.230
Mua trong năm	568.430.659	3.713.483.601	-	208.518.000	4.490.432.260
Số dư ngày 31/12/2019	23.918.431.820	14.927.675.074	267.227.596	208.518.000	39.321.852.490
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2019	1.479.944.183	4.085.270.059	267.227.596	-	5.832.441.838
Khấu hao trong năm	490.459.012	2.045.752.929	-	119.227.104	2.655.439.045
Số dư ngày 31/12/2019	1.970.403.195	6.131.022.988	267.227.596	119.227.104	8.487.880.883
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2019	21.870.056.978	7.128.921.414	-	-	28.998.978.392
Tại ngày 31/12/2019	21.948.028.625	8.796.652.086	-	89.290.896	30.833.971.607

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

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)

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	223.859.538.130	786.988.767.347	84.391.082.695	926.457.222.782
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	114.922.058.746	6.191.805.092	112.137.821.654
- Nhà cửa vật kiến trúc	220.451.970.130	672.066.708.601	78.199.277.603	814.319.401.128
Giá trị hao mòn lũy kế	35.328.641.733	22.854.727.276	-	58.183.369.009
- Quyền sử dụng đất	-	2.391.625.525	-	2.391.625.525
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.328.641.733	20.463.101.751	-	55.791.743.484
Giá trị còn lại	188.530.896.397			868.273.853.773
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000			109.746.196.129
- Nhà và quyền sử dụng đất	185.123.328.397			758.527.657.644

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 139.877.418.866 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 143.267.226.591 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là 96 Villas thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 680.040.502.785 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 0 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

13. Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn	19.239.830.405	17.874.528.355
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	14.680.258.653	6.493.313.256
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	258.590.465	102.969.604
Chi phí thuê văn phòng	442.757.734	570.075.451
Chi phí dự án chờ phân bổ	787.500.000	10.547.026.889
Chi phí chờ phân bổ khác	3.070.723.553	161.143.155
b) Dài hạn	116.761.554.710	194.433.701.431
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	61.476.566.961	28.292.196.969
Chi phí trả trước thuê văn phòng	27.392.010.526	33.437.044.832
Chi phí dự án chờ phân bổ	4.378.619.009	108.718.655.315
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	1.712.508.128	2.781.777.778

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 thế thương mại chờ phân bổ	12.650.275.273	13.033.294.664
Chi phí khác chờ phân bổ	9.151.574.813	8.170.731.873
Cộng	136.001.385.115	212.308.229.786

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

14. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	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 Đầu tư và Phát triển đô thị Xanh	34.130.886.229	34.130.886.229	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang - CN Phú Quốc	9.442.892.564	9.442.892.564	34.630.581.261	34.630.581.261
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	24.500.000.000	24.500.000.000	-	-
Công ty TNHH Nội Thất Nem	36.894.271.774	36.894.271.774	7.301.272.311	7.301.272.311
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	47.396.583.460	47.396.583.460	69.982.681.125	69.982.681.125
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	49.871.302.378	49.871.302.378	712.792.492	712.792.492
Các đối tượng khác	293.890.879.876	293.890.879.876	323.996.573.551	323.996.573.551
Cộng	511.126.816.281	511.126.816.281	467.414.636.090	467.414.636.090

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc)	1.861.184.244	22.114.984.852
Nguyễn Kim Liên	2.296.245.684	20.715.458.961
Công ty CP Năng lượng xanh Việt Nam	1.119.576.158	20.922.554.735
Phạm Thị Thiên	27.584.418.731	33.870.885.272
Khuông Tiến Hùng	1.247.513.891	23.656.004.454
Lê Duy Hiếu	1.978.243.794	17.048.545.622
Lê Văn Minh	1.568.470.796	34.355.040.903
Trương Văn Quang và Phạm Thị Thanh Kiều	941.001.859	17.642.681.795

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)

Các đối tượng khác	235.312.208.059	2.783.010.028.242
Cộng	273.908.863.216	2.973.336.184.836
16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	23.952.510.021	17.200.377.931
Thuế tiêu thụ đặc biệt	352.962.871	205.356.739
Thuế thu nhập doanh nghiệp	122.197.328.044	69.608.270.345
Thuế thu nhập cá nhân	12.262.653.825	6.292.649.541
Thuế nhà thầu	4.408.571.205	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	189.812.221.428	
Thuế khác	96.627.628	2.605.544.200
Cộng	353.082.875.022	95.912.198.758
b) Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.464.333	9.677.156.999
Cộng	28.464.333	9.677.156.999
17. Chi phí phải trả		
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	184.208.912.880	207.783.272.904
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	14.236.233.553	16.425.951.729
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	106.184.452.533	134.161.740.232
Chi phí phải trả khách sạn Novotel	10.963.906.475	10.241.598.160
Chi phí hợp tác kinh doanh	17.291.718.270	-
Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	16.287.987.252	29.472.966.351
Chi phí phải trả khác	4.396.063.397	2.632.465.032
b) Dài hạn	167.619.871.323	75.723.565.512
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	80.049.491.497	-
Trích trước chi phí lãi vay	11.846.814.314	-
Cộng	351.828.784.203	283.506.838.416

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và 05/HĐTĐ 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.

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 31/12/2019

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)

18. Lợi thế thương mại

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 CP Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>								
Số dư ngày 01/01/2019	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
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	245.000.000.000	-	245.000.000.000
Số dư ngày 31/12/2019	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	245.000.000.000	45.859.856.714	526.375.433.955
<i>Giá trị phân bổ lũy kế</i>								
Số dư ngày 01/01/2019	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
Phân bổ trong năm	11.243.223.945	391.998.000	2.736.707.205	-	12.783.843.900	3.289.041.096	4.585.709.040	35.030.523.186
Số dư ngày 31/12/2019	78.779.795.379	3.135.984.000	13.683.536.032	44.622.197	40.482.172.352	3.289.041.096	9.171.418.080	148.586.569.136
<i>Giá trị còn lại</i>								
Tại ngày 01/01/2019	22.492.428.566	1.175.994.000	2.736.707.205	-	100.140.110.560	-	41.274.147.674	167.819.388.005
Tại ngày 31/12/2019	11.249.204.621	783.996.000	-	-	87.356.266.660	241.710.958.904	36.688.438.634	377.788.864.819

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 31/12/2019

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)

19. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	31/12/2019	Tăng	Giảm	Giá trị	01/01/2019
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.069.694.661.051	1.069.694.661.051	3.680.539.462.374	3.580.778.572.541	969.933.771.218	969.933.771.218
Vay ngắn hạn	705.768.790.321	705.768.790.321	3.187.947.651.023	3.255.087.423.878	772.908.563.176	772.908.563.176
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	705.768.790.321	705.768.790.321	2.896.144.854.105	2.705.578.783.308	515.202.719.524	515.202.719.524
Vay các đối tượng khác (2)	-	-	291.802.796.918	549.508.640.570	257.705.843.652	257.705.843.652
Vay dài hạn đến hạn trả	361.592.870.738	361.592.870.738	490.258.811.359	323.358.148.671	194.692.208.050	194.692.208.050
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	241.592.870.738	241.592.870.738	370.258.811.359	323.358.148.671	194.692.208.050	194.692.208.050
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	-	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.270.061.713.971	1.270.061.713.971	911.137.802.125	369.311.094.980	728.235.006.826	728.235.006.826
Vay dài hạn	1.267.923.130.625	1.267.923.130.625	911.137.802.125	366.978.094.988	723.763.423.488	723.763.423.488
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	790.847.578.579	790.847.578.579	463.935.314.055	232.932.094.988	559.844.359.512	559.844.359.512
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	368.055.432.046	368.055.432.046	352.502.488.070	130.000.000.000	145.552.943.976	145.552.943.976
Vay cá nhân (6)	109.020.120.000	109.020.120.000	94.700.000.000	4.046.000.000	18.366.120.000	18.366.120.000



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 31/12/2019

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)

Nợ thuế tài chính dài hạn	2.138.583.346	2.138.583.346	-	2.332.999.992	4.471.583.338	4.471.583.338
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	2.138.583.346	2.138.583.346	-	2.332.999.992	4.471.583.338	4.471.583.338
Cộng	2.339.756.375.022	2.339.756.375.022	4.591.677.264.499	3.950.089.667.521	1.698.168.778.044	1.698.168.778.044

c) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm 2019			Năm 2018		
	Tổng khoản thanh toán tiền 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

Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	-	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	2.821.376.278	488.376.286	488.376.286	3.188.203.931	680.228.927	2.507.975.004
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-

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 cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 30/08/2019. Hạn mức thấu chi tối đa là 144,9 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi là từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/08/2020. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố tài sản số 02/2019/2356339/HĐBĐ ngày 30/08/2019. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 với giá trị 145 tỷ đồng.
- Hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC ngày 21/08/2019 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 279,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 19/08/2020. Mục đích thấu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. 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 428/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 429/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 430/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 431/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 432/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 433/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 280 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 tín dụng hạn mức số 04/2019/4350191/HĐTD ngày 09/05/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Tổng hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 150 tỷ đồng, được nhận nợ bằng cả Việt Nam đồng và ngoại tệ. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C đã trừ phần ký quỹ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay, lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành đã hình thành từ các nguồn vốn vay trước đó.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/7761587/HĐTD ngày 15/06/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Khoản vay có hạn mức tối đa là 150 tỷ đồng, thời hạn cho vay là lãi suất được xác định theo từng lần giải ngân cụ thể. Mục đích 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 cấp hạn mức thấu chi số 01/2019/2356403/HĐTC ngày 24/10/2019. Giá trị hạn mức thấu chi là 244,9 tỷ đồng. Thời hạn cấp thấu chi đến hết ngày 24/10/2020. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 245 tỷ đồng.

- Vay theo hợp đồng thấu chi số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 16 tháng 01 năm 2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi số 294/2018/HĐTG.TX ngày 02/07/2018 với giá trị là 33 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 02/07/2019.

- Vay theo Hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC ngày 21/08/2019 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 279,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 19/08/2020. Mục đích thấu chi bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. 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 428/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 429/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 430/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 431/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 432/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 280 tỷ đồng.

- Vay theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2019/10985740/HĐTC ngày 21/10/2019; hạn mức 49,9 tỷ đồng; hạn mức thời gian vay thấu chi ngày 17/09/2020; mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 494/2019/HĐTG.TX-CEONT ngày 17/09/2019.

(2) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến thời điểm 31/12/2019, các khoản vay này đã được tất toán.

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án và theo các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

(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 để phục 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 tỷ 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 & Villas. 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...)

(6) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng vay với thời gian vay trên 12 tháng, mục đích vay để phục vụ sản xuất kinh doanh.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	5.485.188.393	14.260.454.995
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	4.138.052.034	14.233.182.268
Doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ	1.347.136.359	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	27.272.727
b) Dài hạn	254.158.136.498	158.403.996.748
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	82.257.548.858	85.522.603.210
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	97.586.515.207	-
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	74.314.072.433	72.881.393.538
Cộng	259.643.324.891	172.664.451.743

21. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	152.444.436.370	125.284.221.920
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	5.015.096.880	2.173.980.546
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.163.305.334	13.892.065.680
Cổ tức phải trả	20.598.973.885	58.096.919.758
Phải trả, phải nộp khác	98.667.060.271	51.121.255.936
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)	12.936.582.104	4.120.182.831
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	37.113.403.792	-

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)

<i>Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)</i>	21.635.271.020	-
<i>Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ</i>	13.069.738.326	13.069.738.326
<i>Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc)</i>	3.383.281.000	3.383.281.000
<i>Chi cục thuế huyện Quốc Oai</i>	-	19.277.754.416
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	10.528.784.029	11.270.299.363
b) Dài hạn	15.352.572.723	16.774.558.738
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.436.428.641	6.917.046.962
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.916.144.082	9.857.511.776
<i>Phí bảo trì Dự án Chi Đông</i>	1.321.506.153	1.321.506.153
<i>Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội</i>	3.080.936.427	2.757.953.110
<i>Phải trả Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (3)</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	1.513.701.502	778.052.513
Cộng	167.797.009.093	142.058.780.658

(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 31/12/2019 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 chi phí thuê căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết là 10% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

(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. 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 01/01/2018	1.544.039.910.000	209.826.641.735	1.753.866.551.735
- 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	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)

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)

- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(26.312.392.643)	(26.312.392.643)
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	(24.760.393.491)	(24.760.393.491)
- Giảm khác	-	(668.521.278)	(668.521.278)
Số dư tại ngày 31/12/2018	1.544.039.910.000	226.924.138.250	1.770.964.048.250
- Tăng vốn trong năm nay (i)	1.029.359.940.000	-	1.029.359.940.000
- Lãi trong năm nay	-	447.910.116.342	447.910.116.342
- Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(32.977.217.583)	(32.977.217.583)
- Trích quỹ khen thưởng, ban điều hành	-	(41.121.363.217)	(41.121.363.217)
- Giảm khác (ii)	-	(187.722.229.678)	(187.722.229.678)
Số dư tại 31/12/2019	2.573.399.850.000	258.609.453.114	2.832.009.303.114

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

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

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

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

(ii) Trong tổng giá trị giảm khác là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư mua thêm lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản thuần đối với khoản đầu tư mua thêm cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang với giá trị là 103.780.678.988 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn là 82.926.686.018 đồng.

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
Vốn góp đầu năm	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000

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)

Vốn góp tăng trong năm	1.029.359.940.000	-
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	154.403.991.000	154.403.991.000

d) Cổ phiếu	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	154.403.991
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	154.403.991
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	154.403.991
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	154.403.991
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	154.403.991
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp	01/01/2019	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	120.119.472.243	32.977.217.583	3.156.542.739	149.940.147.087
Cộng	120.119.472.243	32.977.217.583	3.156.542.739	149.940.147.087

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2019	01/01/2019
USD	110.761,56	150.471,36
EUR	38.615,41	4.545,38

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 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	613.188.332.722	546.965.831.628
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.816.682.319.368	1.619.410.799.909
Doanh thu kinh doanh thương mại	120.611.583.883	79.861.323.721
Cộng	4.550.482.235.973	2.246.237.955.258
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	427.324.660	-
Cộng	427.324.660	-
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	374.295.660.534	344.070.705.131
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.617.951.391.759	967.614.926.847
Giá vốn kinh doanh thương mại	118.384.468.309	79.275.154.541
Cộng	3.110.631.520.602	1.390.960.786.519

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. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	70.266.204.881	75.042.500.470
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	110.222.244
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	567.282.214	1.772.413.802
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.060.441.966	58.437.377
Cộng	71.893.929.061	76.983.573.893
5. Chi phí tài chính	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	147.075.524.450	117.857.666.994
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(24.400.000)	-
Chiết khấu thanh toán được hưởng	12.054.076.262	22.024.029.437
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	129.793.805	165.265.145
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	1.540.440	47.912.629
Chi phí tài chính khác	198.249.137	94.999.846
Cộng	159.434.784.094	140.189.874.051
6. Thu nhập khác	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ phương án hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng (i)	-	23.486.544.000
Tiền thu từ bồi thường vi phạm các hoạt động truyền thông	-	400.000.000
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	10.839.809.393	19.318.394.889
Hoàn nhập bảo hành công trình	-	622.203.850
Thu nhập khác	373.775.569	612.986.372
Cộng	11.213.584.962	48.938.980.456
7. Chi phí khác	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	11.568.795.918	29.231.675.580
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 kỳ hoàn thuế	-	305.202.872
Chi phí ủng hộ	-	588.000.000
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	9.906.824.371	-
Truy thu thuế	1.178.656.851	-
Chi phí khác	1.375.283.835	675.566.678
Cộng	24.029.560.975	35.636.378.704

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	210.210.242.008	60.902.502.572
Chi phí nhân viên bán hàng	13.735.946.845	10.004.502.024
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	127.969.174	147.968.635
Chi phí khấu hao TSCĐ	195.109.092	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.585.933.432	38.385.273.775
Chi phí bằng tiền khác	18.565.283.465	12.169.649.046
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	314.672.430.052	276.841.590.672
Chi phí nhân viên quản lý	120.193.635.721	75.939.767.752
Chi phí vật liệu quản lý	71.888.994	1.689.719.737
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.195.774.238	3.062.909.076
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.769.416.492	5.484.842.464
Thuế, phí và lệ phí	991.236.188	652.337.528
Chi phí dự phòng	38.154.776.572	45.823.787.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.790.489.899	78.788.354.898
Chi phí bằng tiền khác	40.474.688.762	33.655.399.338
Phân bổ lợi thế thương mại	35.030.523.186	31.744.472.436
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(20.174.671.994)	(35.212.334.882)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(20.174.671.994)	(34.638.171.365)
Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	-	(574.163.517)
Cộng	504.708.000.066	302.531.758.362

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	217.528.675.318	135.310.062.050
Cộng	217.528.675.318	135.310.062.050

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	9.023.470.199	(4.545.878.055)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	9.023.470.199	(4.545.878.055)

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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	447.910.116.342	223.231.507.253
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:	(44.791.011.635)	(22.323.150.725)
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	(44.791.011.635)	(22.323.150.725)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(26.874.606.981)	(13.393.890.435)
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	(17.916.404.654)	(8.929.260.290)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	403.119.104.707	200.908.356.528
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	195.578.389	154.403.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	2.061,16	1.301,19

(*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2019 được Công ty tạm trích với tỷ lệ 6% lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng ban điều hành là 4% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 15/3/2019.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu 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 2019 ngày 15 tháng 03 năm 2019 như sau:

	Năm 2018		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	223.231.507.253	-	223.231.507.253
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)	(11.161.575.362)	(22.323.150.725)
Các khoản điều chỉnh giảm	(11.161.575.363)	(11.161.575.362)	(22.323.150.725)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(6.696.945.218)	(6.696.945.217)	(13.393.890.435)
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	(4.464.630.145)	(4.464.630.145)	(8.929.260.290)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	212.069.931.890	(11.161.575.362)	200.908.356.528
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	154.403.991	-	154.403.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.373,47		1.301,19

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi vay nhập gốc	-	12.469.196.882
Giảm trả nợ gốc vay cá nhân do bù trừ với nợ phải thu	187.808.640.570	-

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. Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.099.085.453.148	1.975.768.396.762
---	-------------------	-------------------

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.267.356.215.608	1.706.436.629.261
--	-------------------	-------------------

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

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

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Đoàn Văn Minh	Người có liên quan với Chủ tịch HĐQT
Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức nhận được từ Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc		
Đoàn Tiến Trung	21.323.844.672	28.395.637.568

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu của khách hàng		
Đoàn Văn Minh	5.865.706.000	11.262.783.634
Phải trả khác		
Đoàn Tiến Trung	-	21.323.844.672

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

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

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. 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 V.19 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 kỳ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản vay	2.339.756.375.022	1.698.168.778.044
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	358.811.289.562
Nợ thuần	2.138.780.360.802	1.339.357.488.482
Vốn chủ sở hữu	3.665.754.321.085	2.471.279.455.701
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	58%	54%

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	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	358.811.289.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	667.501.855.396	1.233.436.239.925
Các khoản đầu tư tài chính	1.204.897.936.833	1.251.900.000.000
Tổng cộng	2.073.375.806.449	2.844.147.529.487
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	2.339.756.375.022	1.698.168.778.044
Phải trả người bán và phải trả khác	678.923.825.374	609.473.416.748
Chi phí phải trả	351.828.784.203	283.506.838.416
Tổng cộng	3.370.508.984.599	2.591.149.033.208

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)***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.

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.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	663.571.252.651	15.352.572.723	678.923.825.374
Chi phí phải trả	184.208.912.880	167.619.871.323	351.828.784.203
Các khoản vay	1.069.694.661.051	1.270.061.713.971	2.339.756.375.022

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)

01/01/2019	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

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.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	-	200.976.014.220
Phải thu khách hàng và phải thu khác	660.042.719.395	7.459.136.001	667.501.855.396
Các khoản đầu tư tài chính	1.203.297.936.833	1.600.000.000	1.204.897.936.833

01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	358.811.289.562	-	358.811.289.562
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

4. Thông tin so sánh

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

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc



Lê Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tổ

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T:0101183550
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2020-04-01 08:56:56
Foxit Reader Version: 9.5.0