

Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0101183550

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2018

Bao gồm:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán | Mẫu số B01a-DN |
| 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | Mẫu số B02a-DN |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | Mẫu số B03a-DN |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | Mẫu số B09a-DN |

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	Đơn vị tính: VND SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.184.725.628.111	1.221.169.931.537
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	43.156.599.295	24.281.333.152
1. Tiền	111		43.156.599.295	24.281.333.152
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.000.000.000	300.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(24.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	300.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		550.321.032.538	507.366.310.334
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.2	331.847.887.861	265.565.259.109
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	154.424.207.282	125.294.353.056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HẸXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	81.100.573.675	116.846.698.169
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.051.636.280)	(340.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	560.524.301.169	389.253.225.525
1. Hàng tồn kho	141		560.524.301.169	389.253.225.525
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		723.695.109	269.062.526
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	723.695.109	269.062.526
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.367.772.760.898	1.300.063.173.477
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.692.084.000	16.141.420.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2018

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.692.084.000
			16.141.420.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
II. Tài sản cố định	220		32.398.817.844
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	31.688.735.518
- Nguyên giá	222		43.923.300.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.234.564.856)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-
- Nguyên giá	225		-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-
3. TSCĐ vô hình	227	V.7	710.082.326
- Nguyên giá	228		1.560.471.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(850.389.020)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	188.530.896.397
- Nguyên giá	231		223.859.538.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.328.641.733)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.873.243.257
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	2.873.243.257
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.131.253.614.697
1. Đầu tư vào Công ty con	251	V.10	1.153.372.729.014
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(22.119.114.317)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.024.104.703
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	11.024.104.703
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.552.498.389.009
			2.521.233.105.014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		688.030.808.971	698.688.773.138
I. Nợ ngắn hạn	310		448.167.527.023	405.680.837.855
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	29.797.204.751	39.160.736.296
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	26.426.790.769	3.095.162.796
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	34.673.829.166	7.000.956.138
4. Phải trả người lao động	314		4.925.358.664	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	15.249.902.007	19.826.067.121
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	14.260.454.995	17.071.384.754
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17a	36.260.990.102	5.457.646.693
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	260.283.446.003	290.883.908.673
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		26.289.550.566	23.184.975.384
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		239.863.281.948	293.007.935.283
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	85.522.603.210	121.760.455.716
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	98.474.558.738	99.897.193.002
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	55.866.120.000	71.350.286.565
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 Năm 2018

B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.864.467.580.038	1.822.544.331.876
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.864.467.580.038	1.822.544.331.876
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		61.385.000.777	52.502.497.595
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		259.042.669.261	226.001.924.281
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		53.832.926.917	37.260.437.688
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		205.209.742.344	188.741.486.593
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		2.552.498.389.009	2.521.233.105.014

Người lập



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2018

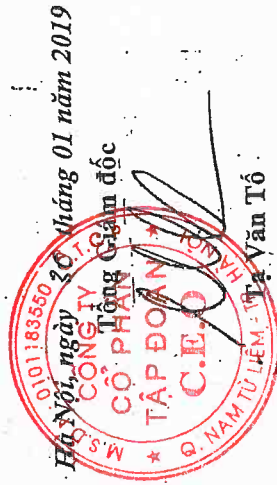
CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	218.000.071.055	146.506.768.123	838.292.644.554	387.360.017.006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		218.000.071.055	146.506.768.123	838.292.644.554	387.360.017.006
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105.512.834.934	111.219.441.427	594.250.561.715	275.975.282.973
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		112.487.236.121	35.287.326.696	244.042.082.839	111.384.734.033
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	62.205.547.192	66.980.776.789	107.688.952.413	151.180.823.530
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22	VI.4	12.841.789.260	6.277.129.564	34.373.790.875	21.493.277.342
8. Chi phí bán hàng	23		5.493.214.375	5.495.714.856	23.171.241.479	19.152.218.687
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.603.683.247	3.136.182.974	19.110.350.756	6.831.730.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	26		27.500.326.892	10.526.056.945	53.082.297.519	33.146.093.694
11. Thu nhập khác	30		124.746.983.914	82.328.734.002	245.164.596.102	201.094.455.621
12. Chi phí khác	31		24.134.105.417	590.209	24.274.993.826	98.152.559
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	32		29.286.954.013	158.294.741	29.289.393.614	212.029.699
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40		(5.152.848.596)	(157.704.532)	(5.014.399.788)	(113.877.140)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	50		119.594.135.318	82.171.029.470	240.150.196.314	200.980.578.481
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	51	VI.5	17.836.272.204	3.813.461.967	34.940.453.970	12.239.091.888
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	52		101.757.863.114	78.357.567.503	205.209.742.344	188.741.486.593

Kế toán trưởng

[Signature]
 Đỗ Thị Thơm

Người lập

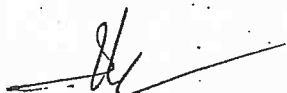
[Signature]
 Hoàng Thị Nhung



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 Năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	240.150.196.314	200.980.578.481
2	Điều chỉnh cho các khoản			
	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	8.531.919.905	9.942.245.517
	Các khoản dự phòng	03	27.777.328.021	2.341.058.655
	(Lãi)/ lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	42.955.300	(4.636.529)
	(Lãi) / lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(106.206.541.131)	(150.744.736.476)
	Chi phí lãi vay	06	23.171.241.479	19.152.218.687
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	193.467.099.888	81.666.728.335
	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(73.358.441.862)	(3.196.725.854)
	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	(171.271.075.644)	(39.036.670.260)
	(Tăng)/ giảm các khoản phải trả	11	(160.507.350)	(4.161.271.841)
	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(2.453.376.419)	643.517.248
	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	(18.897.636.249)	(19.753.631.570)
	Thuế TNDN đã nộp	15	(11.672.792.879)	(17.383.829.249)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.777.928.000)	(4.112.364.460)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	20	(90.124.658.515)	(5.334.247.651)
II	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHH khác	21	(25.971.849.928)	(14.187.690.607)
2	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSHH khác	22	124.688.158.697	-
3	Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(130.000.000.000)	(336.200.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	400.000.000.000	36.200.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(167.000.000.000)	(246.300.000.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	2.000.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	107.781.218.086	87.464.976.198
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	309.497.526.855	(471.022.714.409)
III	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	-	514.679.970.000
2	Tiền thu từ đi vay	33	966.462.299.649	922.738.498.515
3	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.012.546.928.884)	(835.193.094.693)
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	(154.412.997.000)	(102.926.988.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(200.497.626.235)	499.298.385.822
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	18.875.242.105	22.941.423.762
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	24.281.333.152	1.339.907.888
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	24.038	1.502
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	43.156.599.295	24.281.333.152

Người lập



Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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.

2. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

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

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

Chứng khoán kinh doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị 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.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng 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 cố định tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7. Nguyên tắc ghi nhận và 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	Số năm khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	35 - 47

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

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

nguyên giá tài sản 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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 Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

20.1. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Các loại thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

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

1. Tiền

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	8.512.248.064	1.925.673.771
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.643.363.316	22.355.659.381
Tiền đang chuyển	987.915	
Tổng cộng	43.156.599.295	24.281.333.152

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP kỹ thuật Sigma	3.621.911.112	4.062.178.789
Công ty CP đầu tư và phát triển Đô Thị Xanh	3.854.829.336	11.323.053.470
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	823.900	1.040.747.491
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	6.557.493.869	7.722.603.720
Công ty TNHH MTV xây dựng C.E.O Phú Quốc		4.494.972.240
Công ty CP du lịch C.E.O	1.178.703.151	434.004.058
Công ty CP phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc		
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O		105.274.620
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	627.400.000	
Các khoản phải thu khách hàng khác	316.006.726.493	236.382.424.721
Tổng cộng	331.847.887.861	265.565.259.109

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP xây dựng C.E.O	19.986.502.800	66.775.836.150
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	395.493.630	
Công ty CP bê-tông đúc sẵn Thăng Long	11.102.248.550	13.889.163.388
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài		31.474.100.000
Trả trước cho các đối tượng khác	239.649.962.302	13.155.253.518
Tổng cộng	154.424.207.282	125.294.353.056

4. Phải thu khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Tạm ứng	5.003.244.237	15.513.000.000
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	5.191.355.652	6.191.355.652
Phải thu khác	70.728.191.246	94.942.272.920
<i>Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc</i>	<i>6.447.128.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Phú Kiên Phú Quốc</i>	<i>6.482.000</i>	
<i>Công ty Cổ Phần Phát triển nhà và Đô Thị Phú Quốc</i>	<i>61.903.080.242</i>	<i>61.920.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn</i>		<i>27.500.000.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>2.371.501.004</i>	<i>3.522.272.920</i>
Dư nợ phải trả khác	177.782.540	200.069.597
Cộng	81.100.573.675	116.846.698.169

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

b Dài hạn

Phải thu dài hạn khác

Ban đền bù GPMB Quốc Oai

1.692.084.000 16.141.420.000

Cộng

1.692.084.000 16.141.420.000**5. Hàng tồn kho**

31/12/2018

01/01/2018

VND

VND

Công cụ dụng cụ

1.066.362

1.766.362

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

560.415.275.540

389.251.459.163

- Dự án Quốc Oai

267.354.262.899

163.038.060.484

- Dự án NOXH

70.879.733.947

139.891.442.824

- Dự án Hà Nam

187.456.518.895

68.966.231.288

- Dự án Phú Quốc

23.352.148.554

12.119.295.143

- Các dự án khác

11.372.611.245

5.236.429.424

Hàng hóa

107.959.267

Cộng

560.524.301.169389.253.225.525

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 tháp CEO, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm tài chính 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN/EN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

6 Tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
- Số dư ngày 01/01/2018		26.621.226.805	12.703.956.363	2.499.313.653	1.550.417.005	43.374.913.826
- Mua trong năm		498.692.272		762.650.727		1.261.342.999
- Thanh lý, nhượng bán		(191.824.800)		(157.511.861)		(349.336.661)
- Giám khác (*)				(363.619.790)		(363.619.790)
- Số dư ngày 31/12/2018		26.928.094.277	12.703.956.363	2.740.832.729	1.550.417.005	43.923.300.374
Giá trị hao mòn lũy kế						
- Số dư ngày 01/01/2018		3.155.595.745	3.101.552.894	1.586.645.535	1.550.417.005	9.394.211.179
- Khấu hao trong năm		1.150.992.049	1.636.771.824	367.392.711		3.155.156.584
- Thanh lý, nhượng bán		(55.742.344)		(22.376.344)		(78.118.688)
- Giám khác (*)				(236.684.219)		(236.684.219)
- Số dư ngày 31/12/2018		4.250.845.450	4.738.324.718	1.694.977.683	1.550.417.005	12.234.564.856
Giá trị còn lại						
- Số dư ngày 01/01/2018		23.465.631.060	9.602.403.469	912.668.118	-	33.980.702.647
- Số dư ngày 31/12/2018		22.677.248.827	7.965.631.645	1.045.855.046	-	31.688.735.518

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

7. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
- Số dư ngày 01/01/2018	62.000.000	602.805.750	267.227.596	932.033.346
- Mua trong năm	146.518.000	481.920.000		628.438.000
- Số dư ngày 30/09/2018	208.518.000	1.084.725.750	267.227.596	1.560.471.346
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Số dư ngày 01/01/2018	62.000.000	363.540.481	267.227.596	692.768.077
- Khấu hao trong năm	12.209.832	145.411.111		157.620.943
- Số dư ngày 30/09/2018	74.209.832	508.951.592	267.227.596	850.389.020
Giá trị còn lại				
- Số dư ngày 01/01/2018	-	239.265.269	-	239.265.269
- Số dư ngày 30/09/2018	134.308.168	575.774.158	-	710.082.326

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc		Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND		
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2018	314.616.888.606	3.407.568.000		318.024.456.606
Tăng trong kỳ	51.158.903.687			51.158.903.687
Giảm khác trong kỳ	(145.323.822.163)			(145.323.822.163)
- Số dư ngày 30/09/2018	220.451.970.130	3.407.568.000		223.859.538.130
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2018	34.782.312.583			34.782.312.583
Trích khấu hao trong kỳ	5.220.534.360			5.220.534.360
Giảm khác trong kỳ	(4.674.205.210)			(4.674.205.210)
- Số dư ngày 30/09/2018	35.328.641.733			35.328.641.733
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2018	279.834.576.023	3.407.568.000		283.242.144.023
- Số dư ngày 30/09/2018	185.123.328.397	3.407.568.000		188.530.896.397

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án Bãi dài - Nha Trang		1.102.343.087
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc	1.149.300.000	990.000.000
Nhà dịch vụ DA Quốc Oai		1.034.168.636
Trường học, trạm y tế Dự án Quốc Oai	575.548.928	447.369.819
Trường Tiểu học mầm non Tư thục CEO	444.464.626	
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt		9.416.241.494
Dự án khác		11.646.365
Tổng cộng	2.873.243.257	13.705.699.104

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

10. Đầu tư vào công ty con

Công ty	31/12/2018		31/12/2017	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Số lượng cổ phần	Giá gốc
		VND		VND
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	8.000.000	83.919.980.000	8.000.000	83.919.980.000
Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	3.060.000	30.600.000.000	3.060.000	30.600.000.000
Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	2.295.000	22.950.000.000	2.295.000	22.950.000.000
Trường cao đẳng Đại Việt	17.690.000	176.900.000.000	17.690.000	42.900.000.000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Quốc	2.160.000	306.029.000.000	2.160.000	306.029.000.000
Công ty CP BMC - CEO	430.000	17.900.000.000	430.000	17.900.000.000
Công ty CP du lịch C.E.O	1.020.000	10.200.000.000	1.020.000	10.200.000.000
Công ty CP phát triển Nhà và đô thị Phú Quốc	10.317.180	225.181.028.803	10.317.180	225.181.028.803
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	19.500.000	195.000.000.000	19.500.000	195.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang	1.377.000	59.624.100.000		
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	441.862	4.418.620.211		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	65.000	650.000.000		
Cộng		1.153.372.729.014		954.680.008.803

11. Chi phí trả trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	133.589.275	5.838.182
Chi phí bảo hiểm		78.355.801
Chi phí chờ phân bổ khác	590.105.834	184.868.543
Cộng	723.695.109	269.062.526
b) Dài hạn		
Trả trước tiền thuê tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	4.297.496.661	4.412.096.577
Trả trước tiền thuê văn phòng cho TCT CP Xây lắp Dầu khí VN	726.462.112	1.405.492.360
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.538.744.922	1.323.034.403
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.461.401.008	1.986.732.867
Cộng	11.024.104.703	9.127.356.207

12. Phải trả người bán ngắn hạn

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản phải trả người bán		
Công ty CP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7	435.397.080	3.353.223.080
Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội		540.123.100
Công ty TNHH Thương mại Thái Hòa	1.890.504.274	
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	177.225.000	
Công ty cổ phần du lịch C.E.O	493.056.532	372.611.844
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	98.951.475	
Công ty TNHH một thành viên du lịch và dịch vụ Happy Family	30.672.018	
Công ty TNHH một thành viên khách sạn và nghỉ dưỡng C.E.O	2.759.392.164	2.935.850.470
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ bảo vệ C.E.O	52.800.000	52.800.000
Đối tượng khác	23.859.206.208	31.906.127.802
Cộng	29.797.204.751	39.160.736.296
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phạm Thị Mai	-	1.715.731.800
Đình Văn Đức - Nguyễn Thị Quỳnh Chi	-	863.636.364
Nguyễn Mạnh Tiến	2.875.740.022	
Các đối tượng khác	23.551.050.747	515.794.632
Cộng	26.426.790.769	3.095.162.796
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Thuế GTGT	5.193.189.337	827.064.823
- Thuế TNDN	29.136.276.171	5.868.615.080
- Thuế TNCN	344.363.658	305.276.235
Cộng	34.673.829.166	7.000.956.138
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Trích trước chi phí DA Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay	401.350.607	2.830.519.349
Trích trước chi phí khác	-	2.146.996.372
Cộng	15.249.902.007	19.826.067.121
16. Doanh thu chưa thực hiện		
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	14.233.182.268	14.225.930.209
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao Đẳng Đại Việt		2.818.181.818
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	27.272.727
Cộng	14.260.454.995	17.071.384.754
b Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp	85.522.603.210	99.215.001.170
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tài sản Trường Cao Đẳng Đại Việt		22.545.454.546
Cộng	85.522.603.210	121.760.455.716

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	111.042.593	63.426.170
Bảo hiểm xã hội		-
Bảo hiểm y tế		-
Bảo hiểm thất nghiệp		-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.608.791.040	5.128.791.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.541.156.469	265.429.483
Cộng	36.260.990.102	5.457.646.693
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.917.046.962	9.393.501.652
Các khoản phải trả, phải nộp khác	91.557.511.776	90.503.691.350
- Bảo trì DA Chi Đông	1.321.506.153	1.315.788.903
- Bảo trì DA NOXH	2.757.953.110	1.711.477.522
- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	86.700.000.000	86.700.000.000
- Các khoản phải trả khác	778.052.513	776.424.925
Cộng	98.474.558.738	99.897.193.002

18 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a Ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà và đô thị Phú Quốc	170.000.000.000	
Công ty TNHH Một thành viên Phú Kiên Phú Quốc		
Ngân hàng BIDV Thanh Xuân	90.283.446.003	290.883.908.673
Cộng	260.283.446.003	290.883.908.673
b Dài hạn		
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngân hàng BIDV Thanh Xuân	37.500.000.000	52.471.066.565
Vay khác	18.366.120.000	18.879.220.000
Cộng	55.866.120.000	71.350.286.565

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

19 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 31/12/2017	1.544.039.910.000	52.502.497.595	226.001.924.281	1.822.544.331.876
Vốn góp tăng trong kỳ				-
Lợi nhuận tăng trong kỳ			205.209.742.344	205.209.742.344
Trích quỹ đầu tư phát triển		8.882.503.182	(8.882.503.182)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi			(5.329.501.909)	(5.329.501.909)
Trích quỹ khen thưởng Ban Giám đốc			(3.553.001.273)	(3.553.001.273)
Trả cổ tức			(154.403.991.000)	(154.403.991.000)
Số dư ngày 31/12/2018	1.544.039.910.000	61.385.000.777	259.042.669.261	1.864.467.580.038

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O ngày
(*) 30 tháng 03 năm 2018.

b. Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phần	01/01/2018 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Doanh thu hoạt động thương mại	1.491.646.491	23.784.496.346
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.307.597.635	54.681.350.871
Doanh thu kinh doanh bất động sản	189.200.826.929	68.040.920.906
Cộng	218.000.071.055	146.506.768.123

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Giá vốn hoạt động thương mại	1.476.164.200	23.319.350.600
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.942.383.070	23.297.710.770
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.094.287.664	64.602.380.057
Cộng	105.512.834.934	111.219.441.427

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2018

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.565.323	4.889.723.440
Cổ tức, lợi nhuận được chia	61.903.080.242	61.920.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	53.304	4.635.027
Doanh thu hoạt động tài chính khác	260.848.323	166.418.322
Cộng	<u>62.205.547.192</u>	<u>66.980.776.789</u>

4. Chi phí tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền vay	5.493.214.375	5.495.714.856
Lỗ chênh lệch tỷ giá	21.489.669	
Trích lập phòng đầu tư vào đơn vị khác	7.258.222.390	781.414.708
Chi phí tài chính khác	68.862.826	
Cộng	<u>12.841.789.260</u>	<u>6.277.129.564</u>

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.836.272.204	3.813.461.967
Cộng	<u>17.836.272.204</u>	<u>3.813.461.967</u>

Người lập

Hoàng Thị Nhung

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố