

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 30/06/2018



HÀ NỘI, THÁNG 08 NĂM 2018

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 53

328.0
CÔNG TY
HỮU
VÀ DINH
HAI
T. TS

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 giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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 12 tháng 08 năm 2018

Số: 576 -18/BC-TC/I - VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2018

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 08 năm 2018, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.115.397.758.258	3.485.278.922.143
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	382.480.087.170	444.097.062.786
1 Tiền	111		212.480.087.170	257.097.062.786
2 Các khoản tương đương tiền	112		170.000.000.000	187.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	1.548.900.000.000	359.900.000.000
1 Chứng khoán kinh doanh	121		24.400.000	24.400.000
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(24.400.000)	(24.400.000)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.548.900.000.000	359.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.396.244.967.228	1.386.812.938.234
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	765.815.717.805	833.497.445.858
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	205.774.934.758	175.320.001.477
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	117.100.000.000	163.100.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	341.756.081.232	226.434.967.687
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(34.201.766.567)	(12.185.402.217)
6 Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7.	-	645.925.429
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.712.289.885.426	1.256.574.401.471
1 Hàng tồn kho	141		1.712.289.885.426	1.256.574.401.471
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		75.482.818.434	37.894.519.652
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9.	39.353.049.569	5.982.558.364
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.104.679.591	31.849.685.269
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		25.089.274	62.276.019
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.293.486.481.188	2.167.006.656.392
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.716.866.620	89.231.708.722
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2.	-	-
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	6.064.228.755	90.579.070.857
3 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II. Tài sản cố định	220		1.213.664.608.461	1.213.333.160.478
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	1.175.065.728.867	1.172.794.958.519
- Nguyên giá	222		1.287.792.195.812	1.262.174.577.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(112.726.466.945)	(89.379.619.345)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10.	9.503.703.807	10.575.727.611
- Nguyên giá	225		10.604.545.454	10.604.545.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.100.841.647)	(28.817.843)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.12.	29.095.175.787	29.962.474.348
- Nguyên giá	228		33.931.169.430	33.876.169.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.835.993.643)	(3.913.695.082)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13.	149.814.517.918	141.068.362.971
- Nguyên giá	231		183.221.548.670	172.459.187.371
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.407.030.752)	(31.390.824.400)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14.	576.298.196.224	415.481.063.859
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		576.298.196.224	415.481.063.859
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	1.600.000.000	1.600.000.000
1 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		347.392.291.965	306.292.360.362
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	145.924.624.896	139.905.193.402
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.778.809.214	12.683.163.233
3 Lợi thế thương mại	269	V.15.	183.688.857.855	153.704.003.727
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.408.884.239.446	5.652.285.578.535

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		5.080.578.704.618	3.414.002.551.720
I. Nợ ngắn hạn	310		4.143.295.159.474	2.307.407.865.607
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17.	272.786.967.259	188.898.006.347
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18.	2.465.888.613.610	978.715.900.183
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19.	97.389.478.336	274.613.908.159
4 Phải trả người lao động	314		8.973.346.699	11.401.972.406
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20.	145.832.120.669	132.937.771.371
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21.	17.759.878.270	14.253.202.936
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22.	256.421.993.246	98.244.097.550
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	776.898.276.295	544.323.021.158
9 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.24.	574.163.517	2.263.107.367
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		100.770.321.573	61.756.878.130
II. Nợ dài hạn	330		937.283.545.144	1.106.594.686.113
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20.	75.723.565.512	75.723.565.512
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21.	142.940.403.554	123.271.994.644
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.22.	18.490.925.228	18.197.193.002
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	695.739.627.013	887.021.964.389
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.389.023.837	2.379.968.566
6 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.328.305.534.828	2.238.283.026.815
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23.	2.328.305.534.828	2.238.283.026.815
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		120.119.472.244	93.807.079.600
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		103.428.816.704	209.826.641.735
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		4.930.852.505	32.176.578.093
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		98.497.964.199	177.650.063.642
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		560.717.335.880	390.609.395.480
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.408.884.239.446	5.652.285.578.535

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Nhung



Đỗ Thị Thom



Tạ Văn Tố

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.013.833.400.044	757.129.004.890
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-01-02)	10		1.013.833.400.044	757.129.004.890
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	611.753.241.796	448.586.157.305
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20-10-11)	20		402.080.158.248	308.542.847.585
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	32.683.134.820	13.050.152.567
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	67.743.672.917	59.485.396.105
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.190.701.433	59.443.917.810
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	27.310.645.274	37.227.729.618
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	140.166.738.008	69.167.596.549
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		199.542.236.869	155.712.277.880
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	18.430.200.346	2.784.491.819
13 Chi phí khác	32	VI.6.	4.748.601.261	191.023.847
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.681.599.085	2.593.467.972
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		213.223.835.954	158.305.745.852
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	46.373.720.590	37.202.049.549
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9.	(3.086.590.711)	(2.514.634.775)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		169.936.706.075	123.618.331.078
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		98.497.964.199	66.510.901.520
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		71.438.741.876	57.107.429.557
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	606,03	613,83
22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	409,22

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhung



Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tổ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		213.223.835.954	158.305.745.852
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		25.445.613.639	22.187.598.976
- Các khoản dự phòng	03		20.327.420.500	10.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(73.537.356)	(60.337.533)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.556.946.124)	(75.435.824.141)
- Chi phí lãi vay	06		61.190.701.433	59.443.917.810
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		288.557.088.046	164.451.100.964
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		636.867.348.057	(186.339.819.301)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(455.715.483.955)	(300.053.785.889)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		773.297.064.347	276.671.919.124
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(39.389.922.699)	8.794.536.700
- Tiền lãi vay đã trả	14		(61.475.165.215)	(51.399.528.238)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(48.124.013.289)	(64.279.842.957)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.276.630.756	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.286.564.316)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.085.006.981.732	(152.155.419.597)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(193.022.264.958)	(45.298.887.266)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22		-	506.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.207.500.000.000)	(101.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		62.000.000.000	273.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.600.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		75.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		93.237.368.824	7.354.190.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.170.284.896.134)	133.461.303.340
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	64.111.799.597
2. Tiền thu từ đi vay	33		946.970.539.690	421.616.093.039
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(915.644.471.925)	(395.289.964.595)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.283.150.004)	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.477.006.000)	(74.455.450.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		23.565.911.761	15.982.478.001
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(61.712.002.641)	(2.711.638.256)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		444.097.062.786	121.150.408.600
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		95.027.025	8.428.038
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.01	382.480.087.170	118.447.198.382

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tổ

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, 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;
- 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);
- 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: Sản 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;
- Kinh doanh dịch vụ hội nghị, hội thảo, kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại, đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

- 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;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác. Chi tiết: Chuẩn bị tài liệu; Soạn thảo và sửa chữa văn bản; Photocopy; Dịch vụ hỗ trợ thư ký;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị nông lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ xử lý báo cáo văn bản và sao chép tốc ký;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. Chi tiết: Sản xuất, quảng cáo, tham dự, việc trình diễn trực tiếp, các sự kiện hoặc các cuộc triển lãm dành cho công chúng; Cung cấp các kỹ năng nghệ thuật; kỹ năng sáng tác hoặc kỹ thuật cho việc sản xuất các sản phẩm nghệ thuật các buổi trình diễn trực tiếp;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2018 như sau:*

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a – DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

7.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch, ...	51%	51%	51%
8.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, 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%	51,59%
9.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ, vận tải hành khách, hàng hóa, ...	100%	100%	100%
10.	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, ...	100%	100%	100%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vãn Dòn	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Dòn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư và Phát triển du lịch	65%	65%	65%
12.	Công ty TNHH MTV Hải Sản Phú Quốc (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	Kinh doanh hoạt động các cơ sở thể thao.	60%	60%	60%
13.	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc (ii)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Xây lắp nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, sửa chữa máy móc, thiết bị.	51%	51%	51%
14.	Công ty TNHH MTV Xây dựng Vãn Dòn (iii)	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Dòn, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%	51%
15.	Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (iv)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam		60%	60%	60%

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a – DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

16.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	134 Phan Vinh, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51%	51%	51%
-----	---	---	--	-----	-----	-----

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

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

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

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

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

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 giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***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 giữa niên độ theo thông tư số 202/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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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 30/06/2018, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần trích lập dự phòng.

c) Các khoản cho vay

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

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

Tại ngày 30/06/2018, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

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

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

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

Tại ngày 30/06/2018, Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đầu tư làm cơ sở xem xét liệu có cần lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này hay không.

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, cụ thể như sau:

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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, công cụ dụng cụ: 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- 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.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCD 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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐÓ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

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

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

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

Nhân hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

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/Tỷ lệ 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 kỳ.

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Số năm khấu hao <năm>

Vô thời hạn

35 - 47

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***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 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 Codotel 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

10000
CÔNG
NHẬN
TOÁN VI
VIỆT
GIẤY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

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);
- 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.

TR. C. T. T.
TY
HỘI HỢP
DINH GIÁ
AM
TP. HÀ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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 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.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán, chiết khấu thanh toán và lỗ chênh lệch tỷ giá.

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

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

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.

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền	212.480.087.170	257.097.062.786
Tiền mặt	34.607.855.152	9.344.871.745
Tiền gửi ngân hàng	177.872.232.018	247.733.491.040
Tiền đang chuyển	-	18.700.001
Các khoản tương đương tiền	170.000.000.000	187.000.000.000
Cộng	382.480.087.170	444.097.062.786

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	40.027.525.038	-	11.323.053.470	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	61.000.000.000	2.265.000.000	61.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	43.948.900.000	4.054.890.000	43.948.900.000	-
Công ty TNHH MTV Đoàn Huyền	19.228.860.000	1.427.094.000	19.228.860.000	-
Các đối tượng khác	601.610.432.767	26.073.212.567	697.996.632.388	11.803.832.217
Cộng	765.815.717.805	33.820.196.567	833.497.445.858	11.803.832.217

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính**3.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2018 VND			01/01/2018 VND		
	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	24.400.000	-	24.400.000
Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	24.400.000	-	24.400.000	24.400.000	-	24.400.000
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu						
b)						
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				30/06/2018 VND	01/01/2018 VND	
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				1.548.900.000.000	359.900.000.000	359.900.000.000
Cộng				1.548.900.000.000	359.900.000.000	359.900.000.000

(*) Gửi theo các hợp đồng

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 306/2017/HDTG.TX-CEO ngày 02/08/2017, số tiền gửi 300 tỷ đồng, kỳ hạn gửi 12 tháng từ 02/08/2017 đến 02/08/2018, lãi suất 6,3%/năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 09/2017/2356339/HDTG ngày 02/08/2017, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 12 tháng cùng thời hạn của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

(ii) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 400 tỷ đồng, thời gian gửi từ 8 đến 12 tháng, lãi suất tiết kiệm là 6,1% đến 6,3%/năm. Các khoản tiền gửi này được sử dụng để làm tài sản cầm cố thế chấp cho các Hợp đồng thấu chi số 01/2018/3778372/HDTG tháng 4 năm 2018 và 02/2018/3778372/HDTG tháng 5 năm 2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

- (iii) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An với giá trị là 60 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,2%/năm.
- (iv) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh với giá trị là 694 tỷ đồng theo hợp đồng tiền gửi số 157/2018/HĐTG.TX ngày 02/04/2018, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,3% năm và Hợp đồng tiền gửi số 192/2018/HĐTG.TX ngày 17/04/2018, kỳ hạn 8 tháng, lãi suất 6,1%/năm.
- (v) Các hợp đồng tiền gửi khác với tổng số tiền là 9,9 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,3%/năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- (vi) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân với giá trị 85 tỷ đồng theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 252/2018/HĐTG.TX ngày 30/5/2018, thời hạn gửi 12 tháng kể từ ngày 30/5/2018 đến ngày 30/5/2019, lãi suất 6,2%/năm.

c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2018		01/01/2018			
	VND		VND			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000
Cộng	1.600.000.000	-	1.600.000.000	1.600.000.000	-	1.600.000.000

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi dự phòng (nếu có). Tại thời điểm 30/06/2018 do Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú Lăng Cô nên chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	-	-	31.474.100.000	-
Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đông Đô	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	-	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	38.487.185.754	-	14.496.791.368	-
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ lạnh (Searefico)	23.692.855.940	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	-	10.556.233.925	-
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.491.776.440	-	13.889.163.388	-
Các đối tượng khác	94.103.116.624	381.570.000	46.903.712.796	340.000.000
Cộng	205.774.934.758	381.570.000	175.320.001.477	340.000.000

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phạm Thị Tính (*)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Nguyễn Thị Thu Hằng (*)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đoàn Huyền	-	-	21.000.000.000	-
Trịnh Văn Tú	-	-	16.000.000.000	-
Trần Kim Khôi	-	-	17.000.000.000	-
Các đối tượng khác (*)	72.100.000.000	-	64.100.000.000	-
Cộng	117.100.000.000	-	163.100.000.000	-

(*) Các hợp đồng cho vay được ký kết với thời hạn cho vay 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất cho vay cố định là 6,5%, 7%/năm và 8,5%/năm. Các khoản vay này đều không có tài sản đảm bảo.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

6. Phải thu khác

	30/06/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	341.756.081.232	41.570.000	226.434.967.687	41.570.000
<i>Tạm ứng</i>	59.698.645.998	-	37.938.947.801	-
Đặng Văn Hào (1)	40.020.000.000	-	8.000.000.000	-
Nguyễn Minh Hải	-	-	7.300.000.000	-
Đoàn Tiến Trung	7.185.000.000	-	6.985.000.000	-
Đặng Văn Hùng (2)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.493.645.998	-	5.653.947.801	-
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	55.282.568.152	-	56.195.055.652	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	1.000.000.000	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (3)	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam (4)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Các đối tượng khác	182.568.152	-	95.055.652	-
<i>Phải thu khác</i>	226.774.867.082	41.570.000	132.300.964.234	41.570.000
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	141.716.344.733	-	108.305.292.023	-
<i>Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (5)</i>	27.700.663.193	-	34.445.145.058	-
<i>Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc (6)</i>	114.015.681.540	-	66.165.697.942	-
<i>Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng</i>	-	-	7.694.449.023	-
Phải thu về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bão - Bãi Trường - Phú Quốc (7)	10.610.917.700	-	10.610.917.700	-
Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc (8)	57.335.981.484	-	-	-
Lãi dự thu	7.473.116.515	-	3.315.868.387	-
Phải thu khác	9.638.506.650	41.570.000	10.068.886.124	41.570.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

b) Dài hạn	6.064.228.755	1.347.362.135	90.579.070.857	1.347.362.135
Ký cược, ký quỹ	2.082.745.500	-	1.875.237.122	-
Phải thu khác	3.981.483.255	1.347.362.135	88.703.833.735	1.347.362.135
Ban đến bù GPMB Quốc Oai (9)	1.692.084.000	-	16.141.420.000	-
Công ty TNHH MTV Thái Gia Phú Quốc (10)	-	-	70.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	2.289.399.255	1.347.362.135	2.562.413.735	1.347.362.135
Cộng	347.820.309.987	1.388.932.135	317.014.038.544	1.388.932.135

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

(2) Tạm ứng chi phí thi công dự án khu đô thị Thanh Dương.

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

(4) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 05/12/2017 để Công ty CP Đầu tư Việt Nam thực hiện các thủ tục sang tên Dự án khu phức hợp thương mại - dịch vụ - du lịch - khách sạn Việt Nam Phú Quốc.

(5) Số dư tại 30/6/2018 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đức Trí Tín với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng và biên bản quyết toán sau:

+ Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 628/CEOPQ-HDHTĐT giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 24/12/2015 và Biên bản quyết toán hợp đồng số 628/2017/BBQT - CEOPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

+ Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort số 714/HĐHTĐT/CEO giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Bên A) và Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (Bên B) ký ngày 14/07/2015 và Biên bản quyết toán hợp đồng số 714/2017/BBQT - CEOPQ - ĐTT ngày 20/05/2017.

(6) Số dư tại 30/06/2018 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc với giá trị khoản vốn đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu theo các hợp đồng sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

(7) Khoản tiền đã chuyển cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất UBND huyện Phú Quốc và Phòng tài chính kế hoạch huyện Phú Quốc để chi trả hộ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án "Khu đô thị - Du lịch Đường Bào - Bãi Trường - Phú Quốc".

(8) Khoản tạm phân chia doanh thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 686/2017/HĐHTĐT/CEOĐN-ĐTTPQ ngày 15/7/2017 và các phụ lục của hợp đồng này.

(9) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường GPMB huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

(10) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0905/HĐHTĐT/TG-CEOXD ngày 09/5/2017, mục đích của khoản đầu tư trên là để xây dựng và kinh doanh khách sạn tại Lô đất KS9 thuộc Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/06/2018		01/01/2018	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Tiền	-	-	-	645.925.429
Cộng	-	-	-	645.925.429

8. Hàng tồn kho

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	19.591.433.749	-	11.343.232.294	-
Công cụ, dụng cụ	191.858.637	-	240.384.588	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.686.319.790.773	-	1.238.530.815.688	-
Thành phẩm	1.095.265.452	-	1.095.265.452	-
Hàng hoá	5.091.536.815	-	5.364.703.449	-
Cộng	1.712.289.885.426	-	1.256.574.401.471	-

(*) Một phần giá trị Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã được dùng để thế chấp cho khoản vay theo Hợp đồng số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/3778372/HĐTC năm 2016, văn bản sửa đổi bổ sung số 01A/2016/3778372/SĐBSHĐTC ngày 4/11/2016 và số 1B/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 3 năm 2017; Số 01C/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 4 năm 2017 Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty đối với dự án là khu đất SV3+SV4, khu phức hợp dịch vụ thương mại SM8 và khu đất mặt biển có diện tích 58.621,6 m² thuộc khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort do Công ty làm chủ đầu tư.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

9. Chi phí trả trước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	39.353.049.569	5.982.558.364
Chi phí thuê văn phòng	1.006.381.382	670.165.049
Chi phí bảo hiểm	332.790.930	311.107.084
Hoa hồng môi giới chuyển nhượng bất động sản	6.883.808.472	-
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	6.505.072.924	3.565.163.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	24.624.995.861	-
Chi phí chờ phân bổ khác	-	1.436.122.439
b) Dài hạn	145.924.624.896	139.905.193.402
Trả trước tiền thuê văn phòng	34.603.886.982	48.022.704.832
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	33.392.736.579	39.147.839.234
Chi phí truyền thông chờ phân bổ	2.889.537.560	-
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	56.283.839.524	40.243.704.580
Lợi thế thương mại phân bổ	14.010.678.556	-
Quyền sử dụng cấp thương hiệu	2.781.777.778	2.781.777.778
Chi phí chờ phân bổ khác	1.962.167.917	9.709.166.978
Cộng	185.277.674.465	145.887.751.766

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2018	10.604.545.454	10.604.545.454
Thuê tài chính trong kỳ	-	-
Số dư ngày 30/06/2018	10.604.545.454	10.604.545.454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2018	28.817.843	28.817.843
Khấu hao trong kỳ	1.072.023.804	1.072.023.804
Số dư ngày 30/06/2018	1.100.841.647	1.100.841.647
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2018	10.575.727.611	10.575.727.611
Tại ngày 30/06/2018	9.503.703.807	9.503.703.807

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2018	1.166.573.068.438	45.047.495.894	42.945.161.362	7.135.040.888	473.811.282	1.262.174.577.864
Mua trong kỳ	23.793.454	1.132.121.700	3.912.141.819	195.574.999	277.272.728	5.540.904.700
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.504.351.795	-	-	298.000.000	-	9.802.351.795
Phân loại lại	1.294.667.334	1.073.239.817	(1.840.466.314)	(3.775.772.690)	3.248.331.853	-
Tăng do hợp nhất	10.274.361.453	-	-	-	-	10.274.361.453
Số dư ngày 30/06/2018	1.187.670.242.474	47.252.857.411	45.016.836.867	3.852.843.197	3.999.415.863	1.287.792.195.812
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2018	58.638.503.975	13.078.184.979	14.502.204.167	2.686.914.942	473.811.282	89.379.619.345
Khấu hao trong kỳ	15.398.155.387	3.250.515.720	3.257.700.170	327.610.709	273.126.740	22.507.108.726
Phân loại lại	(351.637.684)	(102.933.983)	(419.763.770)	(748.068.067)	1.622.403.504	-
Tăng do hợp nhất	839.738.874	-	-	-	-	839.738.874
Số dư ngày 30/06/2018	74.524.760.552	16.225.766.716	17.340.140.567	2.266.457.584	2.369.341.526	112.726.466.945
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2018	1.107.934.564.463	31.969.310.915	28.442.957.195	4.448.125.946	-	1.172.794.958.519
Tại ngày 30/06/2018	1.113.145.481.922	31.027.090.695	27.676.696.300	1.586.385.613	1.630.074.337	1.175.065.728.867

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2018: 6.952.808.498 VND (tại ngày 31/12/2017: 6.776.086.190 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2018: 22.736.162.190 VND (tại ngày 31/12/2017: 23.322.611.053 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018

đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2018	23.203.483.161	1.853.758.480	267.227.596	8.551.700.193	33.876.169.430
Mua trong kỳ	-	55.000.000	-	-	55.000.000
Phân loại lại tài sản	-	8.551.700.193	-	(8.551.700.193)	-
Số dư ngày 30/06/2018	23.203.483.161	10.460.458.673	267.227.596	-	33.931.169.430
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2018	979.154.076	434.832.530	267.227.596	2.232.480.880	3.913.695.082
Khấu hao trong kỳ	243.125.469	679.173.092	-	-	922.298.561
Phân loại lại khấu hao	-	2.232.480.880	-	(2.232.480.880)	-
Số dư ngày 30/06/2018	1.222.279.545	3.346.486.502	267.227.596	-	4.835.993.643
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2018	22.224.329.085	1.418.925.950	-	6.319.219.313	29.962.474.348
Tại ngày 30/06/2018	21.981.203.616	7.113.972.171	-	-	29.095.175.787

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2018 là 838.160.942 VND

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2018: 0 VND

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<i>Nguyên giá</i>	172.459.187.371	10.762.361.299	-	183.221.548.670
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	3.407.568.000
Nhà cửa vật kiến trúc	169.051.619.371	10.762.361.299	-	179.813.980.670
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	31.390.824.400	2.016.206.352	-	33.407.030.752
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa vật kiến trúc	31.390.824.400	2.016.206.352	-	33.407.030.752
<i>Giá trị còn lại</i>	141.068.362.971			149.814.517.918
Giá trị quyền sử dụng đất	3.407.568.000			3.407.568.000
Nhà cửa vật kiến trúc	137.660.794.971			146.406.949.918

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2018 là 146.406.949.918 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 147.122.261.902 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

14. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long	220.051.270.389	209.392.273.596
Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc (*)	323.733.713.771	196.411.688.391
Các Dự án khác	32.513.212.064	9.677.101.872
Cộng	576.298.196.224	415.481.063.859

(*) Giá trị tài sản mang đi cầm cố, thế chấp cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017 là: 323.733.713.771 đồng.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

15. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Trang	Cộng
<i>Nguyên giá</i>							
Số dư ngày 01/01/2018	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	-	235.515.577.241
Tăng do mua Công ty con	-	-	-	-	-	45.857.090.343	45.857.090.343
Số dư ngày 30/06/2018	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	45.857.090.343	281.372.667.584
<i>Giá trị phân bổ lũy kế</i>							
Số dư ngày 01/01/2018	56.290.357.146	2.351.988.000	8.210.121.619	44.622.197	14.914.484.552	-	81.811.573.514
Phân bổ trong kỳ	5.623.107.144	195.999.000	1.368.353.604	-	6.391.921.950	2.292.854.517	15.872.236.215
Số dư ngày 30/06/2018	61.913.464.290	2.547.987.000	9.578.475.223	44.622.197	21.306.406.502	2.292.854.517	97.683.809.729
<i>Giá trị còn lại</i>							
Tại ngày 01/01/2018	33.738.642.854	1.567.992.000	5.473.414.413	-	112.923.954.460	-	153.704.003.727
Tại ngày 30/06/2018	28.115.535.710	1.371.993.000	4.105.060.809	-	106.532.032.510	43.564.235.826	183.688.857.855



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tòa nhà số 5 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2018			Trong kỳ			01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Ngắn hạn	776.898.276.295	776.898.276.295		1.037.633.577.066	805.058.321.929	544.323.021.158	544.323.021.158		
Vay ngắn hạn	678.540.466.416	678.540.466.416		949.565.977.065	756.324.419.425	485.298.908.776	485.298.908.776		
Vay ngân hàng, tổ chức kinh tế	507.729.808.975	507.729.808.975		801.057.277.905	745.224.631.476	451.897.162.546	451.897.162.546		
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	502.729.808.975	502.729.808.975		796.057.277.905	745.224.631.476	451.897.162.546	451.897.162.546		
Ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam (2)	5.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000	-	-	-		
Vay cá nhân (3)	170.810.657.441	170.810.657.441		148.508.699.160	11.099.787.949	33.401.746.230	33.401.746.230		
Vay dài hạn đến hạn trả	96.450.752.500	96.450.752.500		88.067.600.001	47.450.752.500	55.833.904.999	55.833.904.999		
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (4)	96.450.752.500	96.450.752.500		88.067.600.001	47.450.752.500	55.833.904.999	55.833.904.999		
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.907.057.379	1.907.057.379		-	1.283.150.004	3.190.207.383	3.190.207.383		
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (7)	1.907.057.379	1.907.057.379		-	1.283.150.004	3.190.207.383	3.190.207.383		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tòa nhà số 5 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

b) Dài hạn	695.739.627.013	695.739.627.013	12.375.629.190	203.657.966.566	887.021.964.389	887.021.964.389
Vay dài hạn	689.617.276.062	689.617.276.062	12.375.629.190	203.657.966.566	880.899.613.438	880.899.613.438
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	651.857.451.062	651.857.451.062	12.375.629.190	203.157.966.566	842.639.788.438	842.639.788.438
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	19.380.605.000	19.380.605.000	-	-	19.380.605.000	19.380.605.000
Vay cá nhân (6)	18.379.220.000	18.379.220.000	-	500.000.000	18.879.220.000	18.879.220.000
Nợ thuế tài chính dài hạn	6.122.350.951	6.122.350.951	-	-	6.122.350.951	6.122.350.951
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Challease - CN Hà Nội (7)	6.122.350.951	6.122.350.951	-	-	6.122.350.951	6.122.350.951
Cộng	1.472.637.903.308	1.472.637.903.308	1.050.009.206.256	1.008.716.288.495	1.431.344.985.547	1.431.344.985.547

c) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018			Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017		
	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	1.651.053.415	367.903.411	1.283.150.004	84.610.134	65.168.467	19.441.667
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

d) Thông tin chi tiết về từng khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**Vay ngắn hạn theo các hợp đồng**

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng:

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

+ Hợp đồng hạn mức tín dụng số 02/2018/4350191/HDTD ngày 28/04/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng là 250 tỷ đồng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 30/04/2019, lãi suất được xác định theo khung ước giá ngân hàng và Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/7761587 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 của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay này.

+ Hợp đồng thấu chi số 01/2018/3778372/HĐTC tháng 4 năm 2018, giới hạn thấu chi tối đa là 199.900.000.000 đồng, thời hạn thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 02/4/2019, mục đích thấu chi để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh tính theo mùa vụ. Lãi suất trong hạn áp dụng đến 30/6/2018 là 6,3%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh ba tháng một lần theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh, lãi vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 158/2018/HĐTG.TX ngày 02/4/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành, số tiền 200.000.000.000 đồng.

+ Hợp đồng thấu chi số 02/2018/3778372/HĐTC tháng 5 năm 2018, giới hạn thấu chi tối đa là 199.900.000.000 đồng, thời hạn thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 18/12/2018, mục đích thấu chi để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời của Bên vay do không cân đối kịp dòng tiền thanh toán, hoặc do đặc điểm, yêu cầu kinh doanh tính theo mùa vụ. Lãi suất trong hạn áp dụng đến 30/6/2018 là 6,1%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo được thả nổi, điều chỉnh ba tháng một lần theo quy định của BIDV tại thời điểm điều chỉnh, lãi vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 197/2018/HĐTG.TX ngày 18/4/2018 do BIDV Thanh Xuân phát hành, số tiền 200.000.000.000 đồng.

+ Vay theo Hợp đồng thấu chi số 03/2018/907954/HĐTC ngày 01/05/2018. Khoản vay có thời hạn kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 17/12/2018, lãi suất 6,1%/năm, tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 192/2018/HĐTG.TX ngày 17/04/2018

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng

+ Là khoản vay thấu chi được đảm bảo theo hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2018/3211443/HĐBD ngày 01/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O với Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân bằng tài sản đảm bảo là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị là 9.400.000.000 đồng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***Vay dài hạn theo các hợp đồng****(4) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:**

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

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

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2016/3778372/HĐDA ngày 19 tháng 8 năm 2016 với mục đích sử dụng để tài trợ chi phí hợp lý để đầu tư dự án 78 căn biệt thự và được bên cho vay chấp nhận. Tổng khoản nợ gốc không vượt quá 305.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 48 tháng và thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau - quy định riêng theo sản phẩm tín dụng bất động sản) (+) biên độ 4%. Biện pháp bảo đảm là các công trình/cơ sở hạ tầng dự án 78 căn biệt thự (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật cho phép.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016. Tổng hạn mức cho vay là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án khu du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Thời hạn vay 09 năm và thời hạn ân hạn khoản vay tối đa là 02 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi vay trong hạn được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của BIDV vào ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Từ ngày 8/3/2017 khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/3778372/HĐDA, giá trị tài sản thế chấp theo hợp đồng này là 1.103.040.000.000 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2017/4350191/HĐTD được lập ngày 28/04/2017 với hạn mức tối đa là 250.000.000.000 VND. Mục đích vay vốn là để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay, lãi suất vay phụ thuộc vào từng hợp đồng tín dụng

(5) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An theo hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875.000.000.000 VND đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

Tài sản đảm bảo bao gồm: 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...); Toàn bộ các quyền còn lại của Dự án ngoài quyền phải thu phát sinh từ các hợp đồng mua bán nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này, các quyền, lợi ích và các khoản bồi hoàn khác). - Quyền tài sản đối với phần vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc tại bên vay. Bên vay thực hiện thế chấp tài sản này trong trường hợp bên Vay có khả năng không đảm bảo được việc trả nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng vay.

(6) Vay cá nhân dài hạn theo các hợp đồng vay từng lần, lãi suất cụ thể theo từng hợp đồng vay, thời hạn từ 24 tháng đến 48 tháng.

(7) Vay theo hợp đồng cho thuê tài chính số B171216213 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê là phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

17. Phải trả người bán

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng hạ tầng và Đô thị Hà Nội	14.815.429.782	14.815.429.782	22.316.393.935	22.316.393.935
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	16.564.931.844	16.564.931.844	9.557.122.575	9.557.122.575
Công ty TNHH Dịch vụ thương mại tổng hợp Ngọc Quỳnh	8.858.571.156	8.858.571.156	8.858.571.156	8.858.571.156
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thương mại dịch vụ Vĩnh Hưng	8.540.628.595	8.540.628.595	8.540.628.595	8.540.628.595
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	23.126.274.710	23.126.274.710	5.934.515.620	5.934.515.620
Các đối tượng khác	200.881.131.172	200.881.131.172	133.690.774.466	133.690.774.466
Cộng	272.786.967.259	272.786.967.259	188.898.006.347	188.898.006.347

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

18. Người mua trả tiền trước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH AVS Việt Nam - Phú Quốc	-	15.628.565.781
Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	190.320.309.090	-
Nguyễn Kim Liên	54.821.724.329	18.631.021.727
Công ty CP Năng lượng xanh Việt Nam	21.550.400.109	11.802.711.850
Hoàng Thị Hương	23.596.643.213	
Nguyễn Ngọc Tiền	4.141.603.628	20.277.408.788
Thạch Thị Tâm	14.249.544.450	12.824.597.064
Phan Đình Kính	8.668.627.051	8.668.627.051
Trần Văn Mạnh và Phạm Thị Thảo	-	8.274.497.682
Trương Thị Minh Lộc	12.316.846.001	-
Phạm Thanh Hùng - TM4	12.261.492.288	-
Nguyễn Tạ Trúc Phương - 1026	12.009.262.349	-
Các đối tượng khác	2.111.932.161.102	882.608.470.240
Cộng	2.465.888.613.610	978.715.900.183

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	43.503.484.054	25.294.196.481
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.034.356.616
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49.208.548.553	37.201.762.279
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.125.352	5.018.512.795
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2	202.014.959.068
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	3.142.320.375	4.050.120.920
Cộng	97.389.478.336	274.613.908.159

20. Chi phí phải trả

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	145.832.120.669	132.937.771.371
Trích trước chi phí kinh doanh bất động sản	93.413.726.214	93.413.726.214
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	23.342.480.484	14.848.551.400
Chi phí phải trả của khách sạn Novotel	-	8.882.426.782
Chi phí lãi vay phải trả	5.187.500.318	5.471.964.100
Chi phí phải trả về lợi nhuận theo các hợp đồng thuê biệt thự	14.506.346.129	7.536.951.098
Chi phí phải trả khác	9.382.067.524	2.784.151.777

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

b) Dài hạn	75.723.565.512	75.723.565.512
Chi phí thuê đất dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Cộng	221.555.686.181	208.661.336.883

(*) Chi phí phải trả dài hạn thuê đất tạm tính các lô đã bán theo hợp đồng thuê đất thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25/12/2012 đến ngày 25/12/2062. Căn cứ quyết định về việc miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư số 1236/QĐ-CT ngày 22/9/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi 15 năm.

21. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	17.759.878.270	14.253.202.936
Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O	14.282.159.713	14.225.930.209
Giá trị hạng mục hạ ngầm hệ thống đường dây dẫn điện tại dự án Sonasea Villas and Resort	3.450.445.830	-
Các khoản doanh thu nhận trước khác	27.272.727	27.272.727
b) Dài hạn	142.940.403.554	123.271.994.644
Nhận trước tiền cho thuê Tháp C.E.O	92.368.802.190	99.215.001.170
Phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort nhận trước	50.571.601.364	24.056.993.474
Cộng	160.700.281.824	137.525.197.580

22. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	256.421.993.246	98.244.097.550
Kinh phí công đoàn	2.754.468.371	1.997.112.759
Bảo hiểm xã hội	1.207.697.027	1.089.897.564
Bảo hiểm y tế	191.249.614	205.684.266
Bảo hiểm thất nghiệp	98.502.171	89.720.650
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.845.799.371	15.555.742.537
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	168.547.576.793	58.092.000.000
Phải trả phải nộp khác	57.776.699.899	21.213.939.774
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng	2.347.964.291	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phong Phú	13.069.738.326	13.069.738.326
Khách hàng đặt cọc mua BĐS tại Công ty CP Phát nhà và Đô thị Phú Quốc	37.115.576.096	72.137.718
Các khoản phải trả khác	5.243.421.186	8.072.063.730
b) Dài hạn	18.490.925.228	18.197.193.002
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.169.217.241	9.393.501.652
Phí bảo trì dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.315.788.903
Phải trả Công ty Cổ phần Đức Trí Tín Phú Quốc	-	5.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	3.000.201.834	2.487.902.447
Cộng	274.912.918.474	116.441.290.552

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CEO

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018
đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN /HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

23. Vốn chủ sở hữu**23.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2017	1.029.359.940.000	65.703.471.180	191.523.873.400	1.286.587.284.580	
Tăng vốn trong năm trước	514.679.970.000	-	-	514.679.970.000	
Lãi trong năm trước	-	-	177.650.063.642	177.650.063.642	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	28.103.608.420	(28.103.608.420)	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(15.751.058.649)	(15.751.058.649)	
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	(12.556.634.238)	(12.556.634.238)	
Chia cổ tức	-	-	(102.935.994.000)	(102.935.994.000)	
Số dư ngày 31/12/2017	1.544.039.910.000	93.807.079.600	209.826.641.735	1.847.673.631.335	
Lãi trong kỳ này	-	-	98.497.964.199	98.497.964.199	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	26.312.392.644	(26.312.392.644)	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(24.179.405.586)	(24.179.405.586)	
Chia cổ tức	-	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)	
Số dư ngày 30/06/2018	1.544.039.910.000	120.119.472.244	103.428.816.704	1.767.588.198.948	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000
Cộng	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.544.039.910.000	1.029.359.940.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	154.403.991.000	-

23.4 Cổ phiếu

	30/06/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	154.403.991	154.403.991
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu phổ thông	154.403.991	154.403.991
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
- 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		

23.5 Các quỹ của doanh nghiệp

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2018
Quỹ đầu tư phát triển	93.807.079.600	26.312.392.644	-	120.119.472.244
Cộng	93.807.079.600	26.312.392.644	-	120.119.472.244

(*) Mục đích trích lập quỹ:

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

24. Dự phòng phải trả

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng thi công hạng mục nhà ở cán bộ dự án Sonasea Villas and Resort	-	1.688.943.850
Dự phòng phải trả khác	574.163.517	574.163.517
Cộng	574.163.517	2.263.107.367

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại	74.014.845.733	27.998.737.319
Doanh thu cung cấp dịch vụ	278.804.929.011	188.951.287.317
Doanh thu kinh doanh bất động sản	661.013.625.300	540.178.980.254
Cộng	1.013.833.400.044	757.129.004.890

2. Giá vốn bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn hoạt động thương mại	63.062.445.214	27.482.532.569
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	150.284.092.871	112.523.963.629
Giá vốn kinh doanh bất động sản	398.406.703.711	308.579.661.107
Cộng	611.753.241.796	448.586.157.305

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.551.768.042	12.938.551.053
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	95.027.025	74.615.454
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	244.864.351	36.986.060
Doanh thu tài chính khác	791.475.402	-
Cộng	32.683.134.820	13.050.152.567

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	61.190.701.433	59.443.917.810
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	10.000.000
Chiết khấu thanh toán	175.855.471	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	21.489.669	14.277.921
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	65.109.446	17.200.374
Lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán	6.290.516.898	-
Cộng	67.743.672.917	59.485.396.105

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	460.000.000
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	13.805.823.195	1.397.847.092
Xử lý công nợ không rõ đối tượng	3.959.401.687	-
Thu nhập từ tiền lãi đối với khoản tiền sử dụng đất chậm trả	-	831.903.141
Hoàn nhập bảo hành công trình	622.203.850	-
Thu nhập khác	42.771.614	94.741.586
Cộng	18.430.200.346	2.784.491.819

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	75.507.410	-
Xử lý công nợ không rõ đối tượng	3.973.607.598	-
Phạt vi phạm hành chính	41.689.469	9.824.618
Chi ủng hộ	-	65.000.000
Các khoản chi phí khác	657.796.784	116.199.229
Cộng	4.748.601.261	191.023.847

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	140.166.738.008	69.167.596.549
Chi phí nhân viên quản lý	35.242.766.892	26.832.781.792
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	152.352.147	646.585.881
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.310.828.874	673.364.537
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.361.934.842	2.521.431.576

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

Thuế, phí, lệ phí	415.932.622	149.700.637
Phân bổ lợi thế thương mại	15.872.236.215	13.579.381.698
Trích lập dự phòng	22.016.364.350	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.271.294.113	19.453.846.720
Chi phí bằng tiền khác	16.523.027.953	5.310.503.708
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	27.310.645.274	37.227.729.618
Chi phí nhân viên bán hàng	4.904.357.327	3.460.751.066
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	87.190.881	20.485.885
Chi phí khấu hao TSCĐ	97.554.546	140.998.990
Thuế, phí, lệ phí	-	14.433.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.805.932.852	23.139.013.277
Chi phí bằng tiền khác	12.415.609.668	10.452.047.290
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	46.373.720.590	37.202.049.549
Cộng	46.373.720.590	37.202.049.549
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(3.086.590.711)	(2.514.634.775)
Cộng	(3.086.590.711)	(2.514.634.775)
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	98.497.964.199	66.510.901.520
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	4.924.898.210	3.325.545.076
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	4.924.898.210	3.325.545.076
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	2.954.938.926	1.995.327.046
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	1.969.959.284	1.330.218.030
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	93.573.065.989	63.185.356.444
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	154.403.991	102.935.994
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	606,03	613,83

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

(*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 được Công ty tạm trích với tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng ban điều hành là 2% lợi nhuận sau thuế.

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

	Kỳ từ 01/01/2017 đến 30/06/2017		
	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	66.510.901.520	-	66.510.901.520
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	6.651.090.152	(3.325.545.076)	3.325.545.076
Các khoản điều chỉnh giảm	6.651.090.152	(3.325.545.076)	3.325.545.076
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3.990.654.091	(1.995.327.045)	1.995.327.046
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	2.660.436.061	(1.330.218.031)	1.330.218.030
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.859.811.368	-	63.185.356.444
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	102.935.994	-	102.935.994
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	581,52	32,31	613,83

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	66.510.901.520
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành (*)	3.325.545.076
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	102.935.994
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	51.467.997
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	409,22

(*) Giá trị quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 đã được điều chỉnh theo tỷ lệ thực trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 30 tháng 03 năm 2018. Theo đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ so sánh có thay đổi theo thực tế. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 được giả định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là 3% và 2%

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ		
Lãi vay nhập gốc	-	12.469.196.882
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	946.970.539.690	421.616.093.039
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	915.644.471.925	395.289.964.595

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

2. Nghiệp vụ và số dư với 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.

a) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.959.160.486	1.426.659.878
Cộng	1.959.160.486	1.426.659.878

3. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

Công nợ tài chính	30/06/2018	Từ 01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	1.472.637.903.308	1.431.344.985.547
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	382.480.087.170	444.097.062.786
Nợ thuần	1.090.157.816.138	987.247.922.761
Vốn chủ sở hữu	2.328.305.534.828	2.238.283.026.815
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	47%	44%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	382.480.087.170	444.097.062.786
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.078.468.469.090	1.136.978.720.050
Các khoản đầu tư tài chính	1.550.500.000.000	361.500.000.000
Cộng	3.011.448.556.260	1.942.575.782.836

Công nợ tài chính

Các khoản vay	1.472.637.903.308	1.431.344.985.547
Phải trả người bán và phải trả khác	547.699.885.733	305.339.296.899
Chi phí phải trả	221.555.686.181	208.661.336.883
Cộng	2.241.893.475.222	1.945.345.619.329

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***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. Tình 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 tình 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.

30/06/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	529.208.960.505	18.490.925.228	547.699.885.733
Chi phí phải trả	145.832.120.669	75.723.565.512	221.555.686.181
Các khoản vay	776.898.276.295	695.739.627.013	1.472.637.903.308
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	287.142.103.897	18.197.193.002	305.339.296.899
Chi phí phải trả	132.937.771.371	75.723.565.512	208.661.336.883
Các khoản vay	544.323.021.158	887.021.964.389	1.431.344.985.547

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. 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 tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

<u>30/06/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	382.480.087.170	-	382.480.087.170
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.073.370.032.470	4.716.866.620	1.078.086.899.090
Các khoản đầu tư tài chính	1.548.900.000.000	1.600.000.000	1.550.500.000.000
<u>01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	444.097.062.786	-	444.097.062.786
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.047.747.011.328	89.231.708.722	1.136.978.720.050
Các khoản đầu tư tài chính	359.900.000.000	1.600.000.000	361.500.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thị Nhung

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tổ

