

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: cn=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
c=VN l=Nam Từ Liêm
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2021-04-08
17:33:07:00

Số: 236 -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 51 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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





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



Đặng Thị Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1



Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	Đơn vị tính: VND 01/01/2020
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.504.608.922.298	3.511.811.585.661
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	228.678.131.745	200.976.014.220
1	Tiền	111		214.278.131.745	148.976.014.220
2	Các khoản tương đương tiền	112		14.400.000.000	52.000.000.000
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	479.697.936.833	1.023.697.936.833
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		479.697.936.833	1.023.697.936.833
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		893.550.160.861	1.013.248.643.463
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	526.899.903.076	625.226.319.285
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	147.626.447.294	173.987.494.068
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	159.750.000.000	179.600.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	93.039.754.253	70.034.322.456
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(33.765.943.762)	(35.599.492.346)
IV	Hàng tồn kho	140	V.7.	665.079.499.806	1.021.560.301.438
1	Hàng tồn kho	141		665.079.499.806	1.021.560.301.438
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		237.603.193.053	252.328.689.707
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	10.300.833.612	19.239.830.405
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		221.881.228.431	233.060.394.969
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	5.421.131.010	28.464.333
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.933.661.156.087	4.525.549.995.306
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		8.446.272.092	7.459.136.001
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	9.793.634.227	8.806.498.136
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II	Tài sản cố định	220		1.346.032.537.254	1.390.592.203.568
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	1.302.667.555.611	1.353.470.599.566
-	Nguyên giá	222		1.556.910.558.463	1.549.783.706.951
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(254.243.002.852)	(196.313.107.385)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10.	4.153.685.775	6.287.632.395
-	Nguyên giá	225		10.604.545.454	10.604.545.454
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(6.450.859.679)	(4.316.913.059)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	39.211.295.868	30.833.971.607
-	Nguyên giá	228		50.815.024.549	39.321.852.490
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.603.728.681)	(8.487.880.883)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.11.	813.075.312.679	868.273.853.773
-	Nguyên giá	231		885.826.794.084	926.457.222.782
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(72.751.481.405)	(58.183.369.009)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	2.338.095.559.133	1.747.248.052.558
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.338.095.559.133	1.747.248.052.558
V	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	1.600.000.000	1.600.000.000
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
VI	Tài sản dài hạn khác	260		426.411.474.929	510.376.749.406
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	85.977.471.614	116.761.554.710
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.155.894.057	15.826.329.877
3	Lợi thế thương mại	269	V.17.	324.278.109.258	377.788.864.819
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		7.438.270.078.385	8.037.361.580.967

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

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C NỢ PHẢI TRẢ	300		3.981.924.727.646	4.371.607.259.882
I Nợ ngắn hạn	310		2.101.353.227.427	2.654.414.238.013
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	404.170.607.548	511.126.816.281
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	254.002.606.247	273.908.863.216
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	113.905.949.740	353.082.875.022
4 Phải trả người lao động	314		16.013.504.923	26.478.281.729
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	469.811.246.160	184.208.912.880
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	4.182.307.558	5.485.188.393
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	235.463.093.523	152.444.436.370
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	532.618.638.267	1.069.694.661.051
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		71.185.273.461	77.984.203.071
II Nợ dài hạn	330		1.880.571.500.219	1.717.193.021.869
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	166.312.385.959	167.619.871.323
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	233.584.227.416	254.158.136.498
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	37.385.429.834	15.352.572.723
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	1.411.735.850.237	1.270.061.713.971
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		31.553.606.773	10.000.727.354
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.456.345.350.739	3.665.754.321.085
I Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	3.456.345.350.739	3.665.754.321.085
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		164.352.190.670	149.940.147.087
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		172.752.470.445	258.609.453.114
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		239.917.019.188	(2.593.298.222)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(67.164.548.743)	261.202.751.336
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		545.840.839.624	683.804.870.884
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.438.270.078.385	8.037.361.580.967

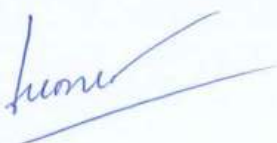
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Tạ Văn Tố

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2020	Năm 2019
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.323.834.759.536	4.550.482.235.973
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	-	427.324.660
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.323.834.759.536	4.550.054.911.313
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	966.007.451.201	3.110.631.520.602
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		357.827.308.335	1.439.423.390.711
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	98.000.832.752	71.893.929.061
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	134.144.201.026	159.434.784.094
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		133.735.806.546	147.075.524.450
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	
9 Chi phí bán hàng	25	VI.8.	76.647.830.428	210.210.242.008
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	241.153.243.763	294.497.758.058
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		3.882.865.870	847.174.535.612
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	13.120.780.043	11.213.584.962
13 Chi phí khác	32	VI.7.	32.234.154.429	24.029.560.975
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(19.113.374.386)	(12.815.976.013)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(15.230.508.516)	834.358.559.599
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	66.847.388.682	217.528.675.318
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	21.223.315.239	9.023.470.199
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(103.301.212.437)	607.806.414.082
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(67.164.548.743)	447.910.116.342
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(36.136.663.694)	159.896.297.740
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	(261)	2.290,18

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thom

Tạ Văn Tổ

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(15.230.508.516)	834.358.559.599
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		133.848.759.943	122.229.149.337
- Các khoản dự phòng	03		(1.833.548.584)	12.204.074.051
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(166.510.064)	1.540.440
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(96.179.419.546)	(70.290.684.881)
- Chi phí lãi vay	06		133.735.806.546	147.075.524.450
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		154.174.579.779	1.045.578.162.996
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		279.979.023.963	(105.467.908.242)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		356.480.801.632	1.222.803.832.388
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(287.625.770.633)	(2.237.918.547.961)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		39.723.079.889	76.306.844.671
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(24.400.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(116.245.487.496)	(132.518.407.268)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(111.470.922.716)	(142.698.078.565)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	800.811.461
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(32.360.679.493)	(69.984.062.059)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		282.654.624.925	(343.121.752.579)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(586.514.911.744)	(1.593.792.668.526)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		924.397.722	1.363.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(887.300.000.000)	(1.529.746.189.587)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.451.150.000.000	1.576.748.252.754
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		128.409.221.606	24.400.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.605.192.390	142.175.503.406
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		172.273.899.974	(1.403.227.065.589)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.039.159.940.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.612.985.189.154	4.099.085.453.148

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2020	Năm 2019
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.006.054.075.680)	(3.267.356.215.608)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.332.999.992)	(2.332.999.992)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.991.473.885)	(280.249.977.745)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(427.393.360.403)	1.588.306.199.803
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		27.535.164.496	(158.042.618.365)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		200.976.014.220	358.811.289.562
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		166.953.029	207.343.023
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	228.678.131.745	200.976.014.220

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tố

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

5. Cấu trúc Công ty**Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Mẫu số B 09- DN/HN

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%
8.	Công ty Cổ phần Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị	100%	100%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân đồn, tỉnh Quảng ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	90%	90%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
12.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
13.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (i)	M2, đường số 27, Khu đô thị mới Hưng Phú, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%

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

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

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

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng tuy nhiên do ảnh hưởng toàn cầu về sự bùng phát và lây lan của đại dịch do virus corona (“Covid -19”) đã và đang tác động đến nền kinh tế thế giới và đặc biệt tại Việt Nam có quy định cách ly xã hội từ ngày 01/04/2020 đến ngày 22/04/2020 theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ, sau đó dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Việt Nam nên việc bán hàng gặp nhiều khó khăn, dẫn đến doanh thu bất động sản bị sụt giảm mạnh so với cùng năm 2019 làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong năm. Bên cạnh đó, với sự ảnh hưởng của quy định hạn chế đi lại giữa các Quốc gia do đại dịch Covid -19, hiện nay Việt Nam vẫn chưa mở cửa đón khách Quốc tế trong khi tỷ trọng khách Quốc tế của hoạt động kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng của Công ty trong các năm gần đây chiếm tỷ trọng khoảng trên 50% đến 60% tổng lượng khách hàng. Sự kiện này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng theo đó đã làm doanh thu và lợi nhuận của hoạt động kinh doanh này bị sụt giảm.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát

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

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

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.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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.

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) 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

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

b) Các khoản cho vay

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

c) 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 theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

Nhà cửa vật kiến trúc

05 – 47

Phương tiện vận tải

06 - 09

Thiết bị dụng cụ quản lý

02 - 05

Tài sản cố định khác

02 – 05

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, tên thương mại; Bản quyền, bằng sáng chế

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản

Máy móc, thiết bị

Thời gian khấu hao (năm)

03-07

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Thời gian khấu hao <năm>

Vô thời hạn

35 – 47

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng nhà tiện ích tại dự án Sonasea Villas & Resort 2 tại Phú Quốc, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới phải trả, trích trước chi phí dự án, chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự, lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9%/năm trên giá trị của căn biệt thự;
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây 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.

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

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

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

nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận vào báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền	214.278.131.745	148.976.014.220
Tiền mặt	19.611.805.405	13.493.982.727
Tiền gửi ngân hàng	194.666.326.340	135.482.031.493
Các khoản tương đương tiền (*)	14.400.000.000	52.000.000.000
Cộng	228.678.131.745	200.976.014.220

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

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	479.697.936.833	479.697.936.833	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	478.500.000.000	478.500.000.000	962.500.000.000	962.500.000.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	1.197.936.833	1.197.936.833	61.197.936.833	61.197.936.833
---	---------------	---------------	----------------	----------------

Cộng	479.697.936.833	479.697.936.833	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833
-------------	------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------

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

- Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 61 tỷ đồng được cầm cố thế chấp cho khoản vay thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2020/9988799/HĐBĐ ngày 21/09/2020 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị là 102 tỷ đồng được cầm cố thế chấp cho các khoản vay thấu chi số 01/2020/9079754/HĐTC, 02/2020/9079754/HĐTC, 03/2020/9079754/HĐTC và hợp đồng tiền gửi số 04/2020/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 101,5 tỷ đồng.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 500 triệu đồng, vào ngày kết thúc kỳ hạn, số tiền gửi kỳ quỹ sẽ được tự động quay vòng theo kỳ hạn kỳ quỹ đăng ký ban đầu, với lãi suất hiệu lực tại thời điểm quay vòng theo hợp đồng tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn số 107/2016/HĐTG.TX. Khoản tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/4/2016 đến khi tài khoản tiền gửi kỳ quỹ được tắt toán để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép cho Công ty và đảm bảo hoạt động kinh doanh lãi hành quốc tế.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An.

b) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**Đầu tư vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
Cộng	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-

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

+ Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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).

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	3.854.829.336	-	36.638.133.811	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phú Quốc	13.600.000	-	10.823.319.999	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	94.451.494.272	-	-	-
Hoàng Phụng Hiếu	10.400.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	-	-	10.774.080.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	21.350.000.000	-	41.075.000.000	(6.796.500.000)
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(11.392.752.000)	19.228.860.000	(7.120.470.000)
Công ty CP Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	(1.561.424.200)	11.347.846.000	(1.115.303.000)
Các đối tượng khác	366.253.273.468	(15.330.197.562)	495.339.079.475	(15.085.649.346)
Cộng	526.899.903.076	(28.284.373.762)	625.226.319.285	(30.117.922.346)

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	9.501.225.350	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	-	-	12.224.557.380	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư xây dựng Mê Linh	-	-	3.996.642.600	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	115.370.000.000	-	109.800.000.000	-
Các đối tượng khác	22.755.221.944	(381.570.000)	38.465.068.738	(381.570.000)
Cộng	147.626.447.294	(381.570.000)	173.987.494.068	(381.570.000)

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cho các cá nhân vay (i)	159.750.000.000	-	179.600.000.000	-
Cộng	159.750.000.000	-	179.600.000.000	-

(i) Phải thu về cho vay là khoản phát sinh tại các công ty con theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho vay cá nhân được ký kết với thời hạn cho vay 12 tháng.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	93.039.754.253	(5.100.000.000)	70.034.322.456	(5.100.000.000)
Tạm ứng	21.957.315.888	-	15.761.189.787	-
Đặng Văn Hào	-	-	3.107.603.167	-
Nguyễn Tiến Đồng	8.020.000.000	-	4.310.000.000	-
Nguyễn Đình Hạ	8.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	5.937.315.888	-	8.343.586.620	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	42.614.849.552	(5.100.000.000)	13.023.468.152	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	-	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	-	-
Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	-	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	248.354.552	-	7.923.468.152	-
Phải thu khác	28.467.588.813	-	41.249.664.517	-
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	3.364.786.255	-	22.147.411.655	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín	-	-	1.526.534.920	-
Công ty CP Senreal (5)	3.364.786.255	-	20.620.876.735	-
Lãi dự thu	13.601.092.449	-	12.236.461.195	-
Các khoản phải thu khác	11.501.710.109	-	6.865.791.667	-
b) Dài hạn	9.793.634.227	(1.347.362.135)	8.806.498.136	(1.347.362.135)
Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.731.188.092	-	5.245.766.780	-
Phải thu khác	3.062.446.135	(1.347.362.135)	3.560.731.356	(1.347.362.135)
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.370.362.135	(1.347.362.135)	1.868.647.356	(1.347.362.135)
Cộng	102.833.388.480	(6.447.362.135)	78.840.820.592	(6.447.362.135)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

(4) Là khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với thời hạn 12 tháng lãi suất 5,5%/năm.

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	32.281.394.605	-	24.760.341.970	-
Công cụ, dụng cụ	50.152.048	-	201.516.968	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	628.482.122.528	-	972.759.645.971	-
Hàng hóa	4.265.830.625		23.838.796.529	
Cộng	665.079.499.806	-	1.021.560.301.438	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc Dự án Sonasea Villas and Resort được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

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

Mẫu số B 09 -DN/HN

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2020	1.395.592.975.027	74.655.491.357	63.259.684.170	9.411.286.079	6.864.270.318	1.549.783.706.951	
Mua trong năm	3.286.274.835	325.500.000	1.279.576.364	246.763.636	344.018.545	5.482.133.380	
Đầu tư XDCB hoàn thành	222.024.484	-	-	-	-	222.024.484	
Thanh lý, nhượng bán	-	(351.254.646)	(2.268.388.181)	(168.228.001)	-	(2.787.870.828)	
Tăng khác (*)	4.210.564.476	-	-	-	-	4.210.564.476	
Số dư ngày 31/12/2020	1.403.311.838.822	74.629.736.711	62.270.872.353	9.489.821.714	7.208.288.863	1.556.910.558.463	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2020	129.943.744.124	28.357.563.179	30.431.257.817	3.944.830.196	3.635.712.069	196.313.107.385	
Khấu hao trong năm	39.503.012.567	10.003.449.925	7.737.824.012	1.604.163.910	1.088.119.320	59.936.569.734	
Thanh lý, nhượng bán	-	(156.105.715)	(1.682.340.551)	(168.228.001)	-	(2.006.674.267)	
Số dư ngày 31/12/2020	169.446.756.691	38.204.907.389	36.486.741.278	5.380.766.105	4.723.831.389	254.243.002.852	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2020	1.265.649.230.903	46.297.928.178	32.828.426.353	5.466.455.883	3.228.558.249	1.353.470.599.566	
Tại ngày 31/12/2020	1.233.865.082.131	36.424.829.322	25.784.131.075	4.109.055.609	2.484.457.474	1.302.667.555.611	

(*) Tăng khác theo Biên bản thanh tra thuế Cục thuế tỉnh Kiên Giang ngày 11/12/2020, Quyết định số 1365/QĐ-CT ngày 09/11/2020 của Cục trưởng cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc thanh tra thuế và Kết Luận số 76/KL-CT ngày 31/12/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc Thanh tra thuế tại Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.205.708.341 VND (tại ngày 31/12/2019: 13.565.914.299 VND VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 239.166.939.301 VND (tại ngày 31/12/2019: 255.089.865.987 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 -DN/HN

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

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

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2020	23.918.431.820	14.927.675.074	267.227.596	208.518.000	39.321.852.490
Tăng khác (*)	11.548.172.059	-	-	-	11.548.172.059
Giảm khác	-	(55.000.000)	-	-	(55.000.000)
Số dư ngày 31/12/2020	35.466.603.879	14.872.675.074	267.227.596	208.518.000	50.815.024.549
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2020	1.970.403.195	6.131.022.988	267.227.596	119.227.104	8.487.880.883
Khấu hao trong năm	504.913.892	2.602.858.840	-	28.241.720	3.136.014.452
Số dư ngày 31/12/2020	2.475.317.087	8.713.715.174	267.227.596	147.468.824	11.603.728.681
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2020	21.948.028.625	8.796.652.086	-	89.290.896	30.833.971.607
Tại ngày 31/12/2020	32.991.286.792	6.158.959.900	-	61.049.176	39.211.295.868

(*) Tăng khác theo Biên bản thanh tra thuế Cục thuế tỉnh Kiên Giang ngày 11/12/2020, Quyết định số 1365/QĐ-CT ngày 09/11/2020 của cục trưởng cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc thanh tra thuế và Kết Luận số 76/KL-CT ngày 31/12/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc Thanh tra thuế tại Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 882.033.346 VND (Tai 31/12/2019: 700.933.346 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2020: 0 VND

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2020	10.604.545.454	10.604.545.454
Số dư ngày 31/12/2020	10.604.545.454	10.604.545.454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2020	4.316.913.059	4.316.913.059
Khấu hao trong năm	2.133.946.620	2.133.946.620
Số dư ngày 31/12/2020	6.450.859.679	6.450.859.679
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2020	6.287.632.395	6.287.632.395
Tại ngày 31/12/2020	4.153.685.775	4.153.685.775

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2020
<i>Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
Nguyên giá	926.457.222.782	16.329.606.168	56.960.034.866	885.826.794.084
- Quyền sử dụng đất	112.137.821.654	11.839.365.563	5.689.071.483	118.288.115.734
- Nhà cửa vật kiến trúc	814.319.401.128	4.490.240.605	51.270.963.383	767.538.678.350
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	58.183.369.009	15.131.473.576	563.361.180	72.751.481.405
- Quyền sử dụng đất	2.391.625.525	3.013.285.115	194.685.747	5.210.224.893
- Nhà cửa vật kiến trúc	55.791.743.484	12.118.188.461	368.675.433	67.541.256.512
<i>Giá trị còn lại</i>	868.273.853.773			813.075.312.679
- Quyền sử dụng đất	109.746.196.129			113.077.890.841
- Nhà và quyền sử dụng đất	758.527.657.644			699.997.421.838

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

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là khoảng 633.568.378.356 VND (Tại ngày 31/12/2019: 680.040.502.785 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2	123.486.941.826	115.627.320.937
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	2.116.988.106.988	1.538.117.738.362
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	44.378.638.259	46.138.861.300
Dự án Hana Garden City	33.401.009.080	4.287.799.053
Các dự án khác	19.840.862.980	43.076.332.906
Cộng	2.338.095.559.133	1.747.248.052.558

13. Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	10.300.833.612	19.239.830.405
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	7.839.686.478	14.680.258.653
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	85.888.875	258.590.465
Chi phí thuê văn phòng	439.856.389	442.757.734
Chi phí chờ phân bổ khác	1.935.401.870	3.858.223.553
b) Dài hạn	85.977.471.614	116.761.554.710
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	38.894.387.764	61.476.566.961
Chi phí trả trước thuê văn phòng	31.002.860.522	27.392.010.526
Chi phí dự án chờ phân bổ	-	4.378.619.009
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	921.416.256	1.712.508.128
Chi phí khác chờ phân bổ	15.158.807.072	21.801.850.086
Cộng	96.278.305.226	136.001.385.115

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

14. Phải trả người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh (SEAREFICO)	28.016.890.965	28.016.890.965	30.498.943.225	30.498.943.225
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	4.500.000.000	4.500.000.000	24.500.000.000	24.500.000.000
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	47.396.583.460	47.396.583.460	47.396.583.460	47.396.583.460

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Công ty TNHH Nội thất Nem	8.184.165.531	8.184.165.531	36.894.271.774	36.894.271.774
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	22.590.047.739	22.590.047.739	49.871.302.378	49.871.302.378
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	-	-	34.130.886.229	34.130.886.229
Các đối tượng khác	278.482.919.853	278.482.919.853	272.834.829.215	272.834.829.215
Cộng	404.170.607.548	404.170.607.548	511.126.816.281	511.126.816.281

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phạm Thị Thiên	1.486.022.063	27.584.418.731
Đinh Hồng Khanh	9.522.576.399	9.522.576.399
Trịnh Thị Xuân Hương	12.301.070.715	
Công ty TNHH MTV Ngọc Trai Vân Đồn	6.174.377.622	-
Các đối tượng khác	224.518.559.448	236.801.868.086
Cộng	254.002.606.247	273.908.863.216

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<i>a) Phải nộp</i>		
Thuế GTGT đầu ra	19.558.099.651	23.952.510.021
Thuế tiêu thụ đặc biệt	9.092.514	352.962.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.923.619.733	122.197.328.044
Thuế thu nhập cá nhân	15.221.151.952	12.262.653.825
Thuế nhà thầu	76.930.838	4.408.571.205
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	189.812.221.428
Thuế khác	8.117.055.052	96.627.628
Cộng	113.905.949.740	353.082.875.022
<i>b) Phải thu</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.421.131.010	28.464.333
Cộng	5.421.131.010	28.464.333

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

17. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2020	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	245.000.000.000	45.859.856.714	526.375.433.955
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2020	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	245.000.000.000	45.859.856.714	526.375.433.955
Giá trị phân bổ lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2020	78.779.795.379	3.135.984.000	13.683.536.032	44.622.197	40.482.172.352	3.289.041.096	9.171.418.080	148.586.569.136
Phân bổ trong năm	11.249.204.621	391.998.000	-	-	12.783.843.900	24.500.000.000	4.585.709.040	53.510.755.561
Số dư ngày 31/12/2020	90.029.000.000	3.527.982.000	13.683.536.032	44.622.197	53.266.016.252	27.789.041.096	13.757.127.120	202.097.324.697
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2020	11.249.204.621	783.996.000	-	-	87.356.266.660	241.710.958.904	36.688.438.634	377.788.864.819
Tại ngày 31/12/2020	-	391.998.000	-	-	74.572.422.760	217.210.958.904	32.102.729.594	324.278.109.258

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				01/01/2020	
	31/12/2020					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	532.618.638.267	532.618.638.267	1.365.326.732.888	1.902.402.755.672	1.069.694.661.051	1.069.694.661.051
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	295.420.990.496	295.420.990.496	1.241.521.391.742	1.651.869.191.567	705.768.790.321	705.768.790.321
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	120.498.146.357	120.498.146.357	1.022.381.824.316	1.607.652.468.280	705.768.790.321	705.768.790.321
Vay các đối tượng khác (2)	174.922.844.139	174.922.844.139	219.139.567.426	44.216.723.287	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	235.059.064.425	235.059.064.425	121.666.757.800	248.200.564.113	361.592.870.738	361.592.870.738
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	54.059.064.425	54.059.064.425	5.666.757.800	193.200.564.113	241.592.870.738	241.592.870.738
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	181.000.000.000	181.000.000.000	116.000.000.000	55.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả						
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chaillease - CN Hà Nội (4)	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992
	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn	1.411.735.850.237	1.411.735.850.237	371.463.797.412	229.789.661.146	1.270.061.713.971	1.270.061.713.971
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	1.194.139.466.534	1.194.139.466.534	150.931.213.709	224.714.877.800	1.267.923.130.625	1.267.923.130.625
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	936.112.034.488	936.112.034.488	150.931.213.709	5.666.757.800	790.847.578.579	790.847.578.579
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	252.055.432.046	252.055.432.046	-	116.000.000.000	368.055.432.046	368.055.432.046
Vay cá nhân (6)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	103.048.120.000	109.020.120.000	109.020.120.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Nợ thuế tài chính dài hạn	-	-	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	-	-	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346
Trái phiếu phát hành (7)	217.596.383.703	217.596.383.703	220.532.583.703	2.936.200.000	-
Cộng	1.944.354.488.504	1.944.354.488.504	1.736.790.530.300	2.132.192.416.818	2.339.756.375.022

c) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm 2020			Năm 2019		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc

Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	-	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	2.611.143.819	278.143.827	2.332.999.992	2.821.376.278	488.376.286	2.332.999.992
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-

d) Thuyết minh thông tin các khoản vay

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

- Hợp đồng tín dụng số 05/2019/10387372/HĐTD ngày 29/11/2019. Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa 180 tỷ đồng. Thời hạn cho vay kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/08/2020. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản bảo đảm là tòa trụ sở giao dịch kết hợp văn phòng cho thuê của Công ty CP Tập đoàn C.E.O tại Lô đất ký hiệu HH2-1 trong Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/7761587/HĐTD ngày 15/06/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân. Khoản vay có hạn mức tối đa là 150 tỷ đồng, thời hạn vay và lãi suất được xác định theo từng lần giải ngân. Mục đích của khoản vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay. Khoản vay đã được tất toán trong năm 2020.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2019/4350191/HĐTD ngày 09/05/2019. Tổng hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 150 tỷ đồng, được nhận nợ bằng cả Việt Nam đồng và ngoại tệ. Hạn mức tín dụng nêu trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/4350191/HĐTD ngày 28/4/2018. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C đã trừ phần ký quỹ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay, lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành đã hình thành từ các nguồn vốn vay trước đó.

Mẫu số B 09 - DN/HN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng thấu chi năm 2020. Mục đích thấu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cầm cố các hợp đồng tiền gửi: số 469/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 19/08/2020, số 480/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 25/08/2020, số 570/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 20/11/2020, số 646/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 30/12/2020 và số 713/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 30/12/2020 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 97,6 tỷ đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 30/09/2019 với tổng giá trị hạn mức thấu chi là 150,9 tỷ đồng. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tài sản đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 508/2019/HĐTG.TX-CEOVD ngày 23/9/2019 với giá trị là 151 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 23/09/2020.

- 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 tỷ 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. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2018/9988799/HĐTC ngày 06 tháng 06 năm 2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Mục đích các khoản vay sẽ được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án xây dựng công trình nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1; LK-2) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh". Số tiền vay 620 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 620 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 55% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Tài sản đảm bảo đảm toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của bên vay tại dự án, tài sản hình thành trong tương lai của dự án căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 08 tháng 06 năm 2019 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, sử dụng cả biện pháp bảo đảm của bên thứ ba là Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

(2) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

(4) Khoản nợ thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội theo Hợp đồng thuê tài chính số B171216213 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê để phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVĐADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875 tỷ đồng, đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villas. Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

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

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

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

(7) Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020: Tổng giá trị trái phiếu phát hành 220 tỷ đồng; Tổng số lượng trái phiếu phát hành là 2.200 trái phiếu; Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành; Loại hình trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản đảm bảo; Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liên kết 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Tài sản đảm bảo là sổ giấy chứng nhận CT 914537 với diện tích là 32.906 m² tại thửa số 245 ở tờ bản đồ số 09 với giá trị theo tổ chức thẩm định giá Việt Nam là 342.386 triệu đồng. Lãi trái phiếu áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm (mỗi 1 kỳ tính lãi là 6 tháng) và lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi.

19. Chi phí phải trả

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a) Ngắn hạn	469.811.246.160	184.208.912.880
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	10.712.629.785	14.236.233.553
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	249.325.253.503	106.184.452.533
Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	153.410.697.000	-
Chi phí phải trả khách sạn Novotel	4.151.744.229	10.963.906.475
Chi phí hợp tác kinh doanh	17.657.247.749	17.291.718.270
Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	8.774.149.211	16.287.987.252
Chi phí phải trả khác	10.930.973.283	4.396.063.397
b) Dài hạn	166.312.385.959	167.619.871.323
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	57.728.083.315	80.049.491.497

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Trích trước chi phí lãi vay	32.860.737.132	11.846.814.314
Cộng	636.123.632.119	351.828.784.203

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

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.182.307.558	5.485.188.393
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	4.182.307.558	4.138.052.034
Doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ	-	1.347.136.359
b) Dài hạn	233.584.227.416	254.158.136.498
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	79.940.434.830	82.257.548.858
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	88.198.268.989	97.586.515.207
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	65.445.523.597	74.314.072.433
Cộng	237.766.534.974	259.643.324.891

21. Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn	235.463.093.523	152.444.436.370
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	5.156.079.782	5.015.096.880
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.368.166.403	28.163.305.334
Cổ tức phải trả	87.145.379.637	20.598.973.885
Phải trả, phải nộp khác	110.793.467.701	98.667.060.271
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)	4.095.718.769	12.936.582.104
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	40.048.955.481	37.113.403.792
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	19.423.931.036	21.635.271.020
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ	13.069.738.326	13.069.738.326
Công ty CP Senreal	-	3.383.281.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.155.124.089	10.528.784.029

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

b) Dài hạn	37.385.429.834	15.352.572.723
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	26.278.143.334	4.436.428.641
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.107.286.500	10.916.144.082
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	4.000.451.334	3.080.936.427
Phải trả Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	785.329.013	1.513.701.502
Cộng	272.848.523.357	167.797.009.093

(1) Số dư tại ngày 01/01/2020 là khoản doanh thu phân chia và giá trị vốn góp để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort để bán các căn hộ, biệt thự tại dự án. Số tăng trong kỳ là giá trị phân chia doanh thu cho đối tác tương ứng với các căn hộ đã hoàn thành, bàn giao cho khách hàng. Số dư tại ngày 31/12/2020 là giá trị chưa phân chia doanh thu cho đối tác và phần vốn góp để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

22. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu

Đơn vị tính: VND

A	1	2	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	5=(1+2+3)
Số dư tại ngày 01/01/2019	1.544.039.910.000	226.924.138.250	580.195.935.208	2.351.159.983.458	
- Lãi trong năm nay	1.029.359.940.000	447.910.116.342	251.596.297.740	1.728.866.354.082	
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	(186.707.365.006)	-	(186.707.365.006)	
- Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(43.688.139.920)	(198.092.130.920)	
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(32.977.217.583)	-	(32.977.217.583)	
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	(41.121.363.217)	(16.796.587.150)	(57.917.950.367)	
- Giám khác	-	(1.014.864.672)	(87.502.634.994)	(88.517.499.666)	
Số dư tại ngày 31/12/2019	2.573.399.850.000	258.609.453.114	683.804.870.884	3.515.814.173.998	
- Lỗ trong năm nay	-	(67.164.548.743)	(36.136.663.694)	(103.301.212.437)	
- Chia cổ tức	-	-	(98.537.879.637)	(98.537.879.637)	
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(14.412.043.583)	-	(14.412.043.583)	
- Trích quỹ đầu khen thưởng, ban điều hành	-	(4.280.390.343)	(3.289.487.929)	(7.569.878.272)	
Số dư tại ngày 31/12/2020	2.573.399.850.000	172.752.470.445	545.840.839.624	3.291.993.160.069	
b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu					
			31/12/2020	01/01/2020	
			VND	VND	
Vốn góp của các cổ đông			2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	
Cộng			2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2020	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	149.940.147.087	14.412.043.583	-	164.352.190.670
Cộng	149.940.147.087	14.412.043.583	-	164.352.190.670

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
USD	277.561,86	110.761,56
EUR	48.134,24	38.615,41

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	397.805.911.401	613.188.332.722
Doanh thu kinh doanh bất động sản	925.475.151.444	3.816.682.319.368
Doanh thu kinh doanh thương mại	553.696.691	120.611.583.883
Cộng	1.323.834.759.536	4.550.482.235.973

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hàng bán bị trả lại	-	427.324.660
Cộng	-	427.324.660

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	337.800.910.246	374.295.660.534
Giá vốn kinh doanh bất động sản	627.670.371.511	2.617.951.391.759
Giá vốn kinh doanh thương mại	536.169.444	118.384.468.309
Cộng	966.007.451.201	3.110.631.520.602

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	66.969.823.644	70.266.204.881
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	168.713.901	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	28.905.224.978	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.298.584.657	567.282.214
Doanh thu hoạt động tài chính khác	658.485.572	1.060.441.966
Cộng	98.000.832.752	71.893.929.061

5. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	133.735.806.546	147.075.524.450
Chiết khấu thanh toán được hưởng	-	12.054.076.262
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(24.400.000)
Lãi cam kết phải trả theo hợp đồng	4.165.682	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	129.793.805
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	2.203.837	1.540.440
Chi phí tài chính khác	402.024.961	198.249.137
Cộng	134.144.201.026	159.434.784.094

6. Thu nhập khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	304.370.924	-
Thu tiền phạt do không đạt chỉ tiêu hợp đồng môi giới	5.000.000.000	-
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	1.185.910.688	-
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	6.630.498.431	10.839.809.393
Thu nhập khác	-	373.775.569
Cộng	13.120.780.043	11.213.584.962

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

7. Chi phí khác

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	8.200.743.964	11.568.795.918
Chi phí hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.755.472.000	-
Xử lý công nợ phải thu	1.494.115.966	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	9.906.824.371
Truy thu thuế	4.725.155.536	1.178.656.851
Chi phí khác	1.058.666.963	1.375.283.835
Cộng	32.234.154.429	24.029.560.975

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	76.647.830.428	210.210.242.008
Chi phí nhân viên bán hàng	10.446.259.391	13.735.946.845
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	204.654.647	127.969.174
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.461.364	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.955.031.842	177.585.933.432
Chi phí bằng tiền khác	8.887.423.184	18.565.283.465
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	258.109.678.819	314.672.430.052
Chi phí nhân viên quản lý	86.797.999.571	120.193.635.721
Chi phí vật liệu quản lý	3.585.000	71.888.994
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.212.345.444	4.195.774.238
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.228.709.201	14.769.416.492
Thuế, phí và lệ phí	793.438.363	991.236.188
Chi phí dự phòng	15.122.886.472	38.154.776.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.310.877.405	60.790.489.899
Chi phí bằng tiền khác	32.129.081.802	40.474.688.762
Phân bổ lợi thế thương mại	53.510.755.561	35.030.523.186
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(16.956.435.056)	(20.174.671.994)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(16.956.435.056)	(20.174.671.994)
Cộng	317.801.074.191	504.708.000.066

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	66.847.388.682	217.528.675.318
Cộng	66.847.388.682	217.528.675.318

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

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

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	21.223.315.239	9.023.470.199
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	21.223.315.239	9.023.470.199

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(67.164.548.743)	447.910.116.342
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:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(67.164.548.743)	447.910.116.342
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	257.339.985	195.578.389
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	(261)	2.290,18

(*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2019 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 2020 số 01/2020/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 22/6/2020 đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO và Tờ trình số 26-6/2020/TTr/CEO-HĐQT ngày 22/6/2020 về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019.

	Năm 2019		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	447.910.116.342	-	447.910.116.342
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(44.791.011.635)	44.791.011.635	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(44.791.011.635)	44.791.011.635	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(26.874.606.981)	26.874.606.981	-
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	(17.916.404.654)	17.916.404.654	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	403.119.104.707	44.791.011.635	447.910.116.342
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	195.578.389	-	195.578.389
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.061,16		2.290,18

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

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Giảm trả nợ gốc vay cá nhân do bù trừ với nợ phải thu	-	187.808.640.570
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.612.985.189.154	4.099.085.453.148
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.006.054.075.680	3.267.356.215.608
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	2.332.999.992	2.332.999.992

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

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

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan:

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức nhận được từ Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc		
Đoàn Tiến Trung	31.985.767.008	7.107.948.224
Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng		
Đoàn Văn Minh	-	5.865.706.000
Phải trả khác		
Đoàn Tiến Trung	31.985.767.008	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

Công nợ tài chính	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản vay	1.944.354.488.504	2.339.756.375.022
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	200.976.014.220
Nợ thuần	1.715.676.356.759	2.138.780.360.802
Vốn chủ sở hữu	3.456.345.350.739	3.665.754.321.085
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	50%	58%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	200.976.014.220

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

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác	595.001.555.659	667.501.855.396
Các khoản đầu tư tài chính	641.047.936.833	1.204.897.936.833
Tổng cộng	1.464.727.624.237	2.073.375.806.449
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.944.354.488.504	2.339.756.375.022
Phải trả người bán và phải trả khác	677.019.130.905	678.923.825.374
Chi phí phải trả	636.123.632.119	351.828.784.203
Tổng cộng	3.257.497.251.528	3.370.508.984.599

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

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.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	639.633.701.071	37.385.429.834	677.019.130.905
Chi phí phải trả	469.811.246.160	166.312.385.959	636.123.632.119
Các khoản vay	532.618.638.267	1.411.735.850.237	1.944.354.488.504

01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	663.571.252.651	15.352.572.723	678.923.825.374
Chi phí phải trả	184.208.912.880	167.619.871.323	351.828.784.203
Các khoản vay	1.069.694.661.051	1.270.061.713.971	2.339.756.375.022

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

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	-	228.678.131.745
Phải thu khách hàng và phải thu khác	586.555.283.567	8.446.272.092	595.001.555.659
Các khoản đầu tư tài chính	639.447.936.833	1.600.000.000	641.047.936.833

01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	-	200.976.014.220
Phải thu khách hàng và phải thu khác	660.042.719.395	7.459.136.001	667.501.855.396
Các khoản đầu tư tài chính	1.203.297.936.833	1.600.000.000	1.204.897.936.833

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Tạ Văn Tố

