

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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, 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 RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 45

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 riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tổ	Phó 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
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Đoàn Văn Minh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Số: 1503.02 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

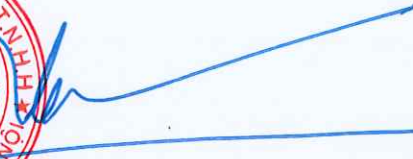
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.




Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2023-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM


Nguyễn Thị Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.290.488.142.009	1.503.572.177.248
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	862.951.437.491	53.693.609.626
1 Tiền	111		12.351.437.491	12.678.283.351
2 Các khoản tương đương tiền	112		850.600.000.000	41.015.326.275
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.022.099.000.000	2.500.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	1.022.099.000.000	2.500.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.092.867.815.710	911.389.287.781
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	52.482.730.994	79.152.799.213
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	48.982.815.114	29.166.409.195
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	264.720.000.000	207.500.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	734.921.115.952	603.610.925.723
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.238.846.350)	(8.040.846.350)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	301.070.905.176	532.788.745.57

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	300		440.687.754.745	467.488.783.634
I Nợ ngắn hạn	310		338.218.088.799	359.733.022.311
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	28.073.699.023	45.585.666.464
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	6.868.787.246	1.742.699.849
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	707.147.169	155.598.437.081
4 Phải trả người lao động	314		2.025.703.180	4.710.920.707
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	105.350.344	151.818.182
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.701.802.113	3.551.318.403
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	123.607.554.046	129.072.696.202
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	153.266.975.079	5.972.000.000
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.861.070.599	13.347.465.423
II Nợ dài hạn	330		102.469.665.946	107.755.761.323
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	72.989.092.746	75.306.206.774
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	29.480.573.200	32.449.554.549
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.042.706.489.334	3.390.872.753.466
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	6.042.706.489.334	3.390.872.753.466
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	-
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		102.620.632.011	89.038.288.016
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		793.731.407.323	728.434.615.450
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		687.687.583.465	456.787.735.547
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		106.043.823.858	271.646.879.903
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.483.394.244.079	3.858.361.537.100

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh

Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	96.213.305.918	176.865.456.265
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96.213.305.918	176.865.456.265
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	63.542.146.619	144.639.151.069
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		32.671.159.299	32.226.305.196
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	132.558.349.385	405.210.474.937
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.252.724.261	105.041.509.676
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		185.944.345	8.238.240.198
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	6.231.924.684	8.366.870.446
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	44.895.270.991	47.314.912.969
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		105.849.588.748	276.713.487.042
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	1.138.280.873	2.401.191.358
12 Chi phí khác	32	VI.6.	944.045.763	7.210.867.133
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		194.235.110	(4.809.675.775)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		106.043.823.858	271.903.811.267
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	-	256.931.364
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		106.043.823.858	271.646.879.903

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Minh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		106.043.823.858	271.903.811.267
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		7.526.731.816	8.119.667.050
- Các khoản dự phòng	03		6.895.338.095	93.086.584.695
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(132.539.576.016)	(405.463.904.101)
- Chi phí lãi vay	06		185.944.345	8.238.240.198
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.887.737.902)	(24.115.600.891)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(333.796.421.688)	(580.837.611.637)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		231.717.840.395	(293.841.896.935)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(180.526.733.226)	361.423.047.881
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		226.781.015	2.276.151.491
- Tiền lãi vay đã trả	14		(325.457.015)	(7.993.377.184)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(82.588.381)	(5.923.060.594)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.651.082.814)	(8.554.771.572)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(315.325.399.616)	(557.567.119.441)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.329.205.533)	(1.386.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	727.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.652.138.502.865)	(2.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		575.319.502.865	441.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(851.318.154.689)	(13.937.034.789)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	17.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		333.800.012.624	119.151.769.246
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.595.666.347.598)	561.705.279.911
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		2.572.954.600.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		153.266.975.079	907.550.737.234
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.972.000.000)	(907.550.737.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.720.249.575.079	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		809.257.827.865	4.138.160.470
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		53.693.609.626	49.555.449.156
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	862.951.437.491	53.693.609.626

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 25 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 số 0101183550 ngày 18/10/2023 do tăng vốn điều lệ thì vốn điều lệ của Công ty là **5.146.787.600.000 VND** (Năm nghìn, một trăm bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm 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, kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, cung cấp dịch vụ 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình;
- 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, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12//2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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 CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, 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, ...	67,55%	67,55%
3.	Công ty CP 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 CP 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 CP 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%
7.	Công ty CP 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	69,36%	69,36%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Mẫu số B 09 - DN

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
8.	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, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty CP 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.	94,03%	90%
10.	Công ty CP 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%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn 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	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại 31/12/2023 là 118 người (tại 31/12/2022: 115 người).

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***2. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. Nguyên tắc xác định tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 cho vay

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

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

6. Nguyên tắc kế toán các khoản 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.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

7. 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

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

hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**8.1. 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 riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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:

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.

8.2. 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 riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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 Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm.

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

Quyền sử dụng đất

Nhà

Số năm khấu hao <năm>

Vô thời hạn

35 – 47

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục C.E.O và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng 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; chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản 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 hợp tác truyền thông: Chi phí trả trước 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.

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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;

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

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

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 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.

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

- 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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 riêng 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, chênh lệch tỷ giá và dự phòng các khoản đầu tư.

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.

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế khác

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền	12.351.437.491	12.678.283.351
Tiền mặt	1.947.609.411	422.244.299
Tiền gửi ngân hàng	10.403.828.080	12.256.039.052
Các khoản tương đương tiền	850.600.000.000	41.015.326.275
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	850.600.000.000	41.015.326.275
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	745.600.000.000	41.015.326.275
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	105.000.000.000	-
Cộng	862.951.437.491	53.693.609.626

(1) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, có kỳ hạn 1 tháng và 3 tháng. Hợp đồng tự quay vòng gốc.

(2) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An, có kỳ hạn 1 tháng và 3 tháng. Hợp đồng tự quay vòng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.022.099.000.000	1.022.099.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	1.022.099.000.000	1.022.099.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 4 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo cho các hợp đồng thấu chi.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (1)	583.919.980.000	-	383.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O (2)	102.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(42.067.171.783)	176.900.000.000	(35.761.243.142)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(4.742.066.789)	10.200.000.000	(4.249.227.756)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc (3)	319.249.183.492	-	225.181.028.803	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (4)	1.263.750.000.000	-	757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(7.845.035.532)	10.000.000.000	(7.946.465.111)
Cộng	3.271.802.263.492	(292.254.274.104)	2.420.484.108.803	(285.556.936.009)

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Thông tin bổ sung cho từng khoản đầu tư vào Công ty con

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

- Hoạt động kinh doanh của các công ty con không có thay đổi lớn so với năm trước.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các công ty con

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O: Chia cổ tức, cung cấp dịch vụ vận chuyển cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O.
- Trường Cao đẳng Đại Việt: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp đặt phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho vay, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Du lịch C.E.O: Tổ chức tour du lịch và sự kiện, đặt phòng khách sạn, đặt vé máy bay cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Du lịch C.E.O.
- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ môi giới bán bất động sản, dịch vụ toà nhà cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Chia cổ tức, cung cấp dịch vụ ăn uống, quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ toà nhà cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Chia cổ tức cho Công ty mẹ, Công ty mẹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án, truyền thông, tư vấn nội bộ cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Chia cổ tức cho Công ty mẹ.
- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ toà nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Các thông tin bổ sung khác

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đầu tư bổ sung vào các công ty con chi tiết như dưới đây:

(1) Góp bổ sung vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết ngày 09/8/2022 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH C.E.O Quốc tế.

(2) Góp bổ sung vào Công ty CP Xây dựng C.E.O theo Nghị Quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Xây dựng C.E.O

(3) Tăng vốn theo Nghị quyết số 15a/2023/NQ-HĐQT ngày 20/10/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 02/11/2023 thì tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tăng từ 51,59% lên 69,36%.

(4) Góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn theo Nghị Quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Đào Thị Tân	8.127.996.000	-	8.127.996.000	-
Công ty CP Fecon	2.368.752.821	(2.087.846.350)	3.418.858.141	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	5.525.056.520	-	24.691.112.424	-
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	4.581.818.182	-	9.794.719.497	-
Các đối tượng khác	31.879.107.471	(711.000.000)	33.120.113.151	(513.000.000)
Cộng	52.482.730.994	(2.798.846.350)	79.152.799.213	(2.600.846.350)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	16.047.251.684	-	-	-

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	20.632.788.366	-	15.703.161.838	-
Các đối tượng khác	5.291.199.214	(340.000.000)	6.451.671.507	(340.000.000)
Cộng	48.982.815.114	(340.000.000)	29.166.409.195	(340.000.000)

b) *Trả trước cho người bán là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	87.000.000.000	-	62.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	177.720.000.000	-	145.000.000.000	-
Cộng	264.720.000.000	-	207.500.000.000	-

(i) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay có thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn. ✓

(ii) Khoản cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay có thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn. ✓

b) *Phải thu về cho vay là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <i>Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng cho CBCNV	99.700.000	-	207.605.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(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	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Lãi phải thu	29.847.083.943	-	20.320.020.551	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	12.509.139.044	-	7.329.623.288	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.068.473.204	-	12.990.397.263	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	596.821.918	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	4.672.649.777	-	-	-
Phải thu khác	682.372.976.357	-	560.389.444.520	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	612.727.646.590	-	278.616.788.343	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	2.071.021.535	-	1.531.559.987	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (5)	59.346.000.000	-	270.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (6)	5.940.000.000	-	5.790.000.000	-
Các đối tượng khác	2.288.308.232	-	4.451.096.190	-
Dự nợ phải trả khác	-	-	92.500.000	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (7)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	736.613.199.952	(5.100.000.000)	605.303.009.723	(5.100.000.000)

(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) Khoản thanh toán theo thỏa thuận đền bù theo thông báo về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc để thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(5) Chi phí truyền thông năm 2023 phải thu; cổ tức được chia năm 2023 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn theo thông báo tạm chi trả cổ tức năm 2023 số 5212/2023/TB-TGD ngày 30/12/2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

(6) Cổ tức được chia năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang theo thông báo chi trả cổ tức năm 2022 số 03-6/2023/TB-TGD ngày 8/6/2023.

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

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	2.798.846.350	-	2.798.846.350	198.000.000
Trần Mạnh Hùng	220.000.000	-	220.000.000	66.000.000
Trần Phương Chính	440.000.000	-	440.000.000	132.000.000
Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Trả trước cho người bán	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	8.238.846.350	-	8.238.846.350	198.000.000

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	300.493.327.001	-	532.206.667.396	-
Hàng hóa	576.511.813	-	581.011.813	-
Cộng	301.070.905.176	-	532.788.745.571	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2023	208.518.000	3.158.725.750	267.227.596	3.634.471.346
Mua trong năm	-	1.020.000.000	-	1.020.000.000
Số dư ngày 31/12/2023	208.518.000	4.178.725.750	267.227.596	4.654.471.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2023	208.518.000	2.531.485.604	267.227.596	3.007.231.200
Khấu hao trong năm	-	652.446.235	-	652.446.235
Số dư ngày 31/12/2023	208.518.000	3.183.931.839	267.227.596	3.659.677.435
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2023	-	627.240.146	-	627.240.146
Tại ngày 31/12/2023	-	994.793.911	-	994.793.911

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.884.471.346 VND (tại ngày 31/12/2022: 1.884.471.346 VND)

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
<i>Nguyên giá</i>	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	55.728.368.631	4.994.899.800	-	60.723.268.431
Nhà cửa vật kiến trúc	55.728.368.631	4.994.899.800	-	60.723.268.431
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>	169.175.081.073			164.180.181.273
Nhà cửa vật kiến trúc	169.175.081.073			164.180.181.273
Giá trị quyền sử dụng đất	-			-

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 124.575.787.102 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 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 31/12/2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	14.627.420.283	14.426.306.470
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.411.380.694	5.337.788.974
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Cộng	20.742.730.680	20.468.025.147

13. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>2.686.994.133</i>	<i>2.555.464.030</i>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	10.946.377	7.948.341
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	943.963.958	1.222.002.138
Chi phí tiền thuê đất tòa nhà hỗn hợp Quốc Oai	789.739.496	
Thuế TNDN tạm nộp 1%	85.479.084	33.716.059
Chi phí chờ phân bổ khác	856.865.218	1.291.797.492
<i>b) Dài hạn</i>	<i>5.967.020.606</i>	<i>6.273.568.699</i>
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.724.497.081	3.839.096.997
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	238.805.710	425.362.716
Chi phí chờ phân bổ khác	2.003.717.815	2.009.108.986
Cộng	8.654.014.739	8.829.032.729

14. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	-	11.988.769.666	11.988.769.666
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.568.234.980	2.568.234.980	6.496.217.955	6.496.217.955
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	10.505.464.043	10.505.464.043	12.100.678.843	12.100.678.843
Cộng	28.073.699.023	28.073.699.023	45.585.666.464	45.585.666.464

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trần Phương Chính	734.566.915	734.566.915

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	-
Các đối tượng khác	607.655.862	1.008.132.934
Cộng	6.868.787.246	1.742.699.849

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND
31/12/2023

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	
a) Phải nộp				
Thuế GTGT	190.301.656	4.278.081.658	4.468.383.314	-
Thuế thu nhập cá nhân	365.343.425	4.180.648.957	4.059.318.504	486.673.878
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.051.117.040	2.830.643.749	220.473.291
Các loại thuế khác	155.042.792.000	8.393.987.000	163.436.779.000	-
Cộng	155.598.437.081	19.903.834.655	174.795.124.567	707.147.169
b) Phải thu				
Thuế GTGT	-	-	4.002	4.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	645.070.240	(4.873.727)	82.588.381	732.532.348
Cộng	645.070.240	(4.873.727)	82.592.383	732.536.350

17. Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay thấu chi	105.350.344	-
Chi phí phải trả khác	-	151.818.182
Cộng	105.350.344	151.818.182

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	3.701.802.113	3.551.318.403
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.538.730.797	3.488.352.098
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	163.071.316	62.966.305
b) Dài hạn	72.989.092.746	75.306.206.774
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	72.989.092.746	75.306.206.774
Cộng	76.690.894.859	78.857.525.177

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

19. Vay và nợ thuế tài chính	Đơn vị tính: VND				
	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Ngắn hạn	153.266.975.079	153.266.975.079	153.266.975.079	5.972.000.000	5.972.000.000
	153.266.975.079	153.266.975.079	153.266.975.079	5.972.000.000	5.972.000.000
	153.266.975.079	153.266.975.079	153.266.975.079	-	-
				5.972.000.000	5.972.000.000
	153.266.975.079	153.266.975.079	153.266.975.079	5.972.000.000	5.972.000.000
b) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay					
(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:					
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/2356339/HĐTD ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi : 22,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 8/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 22,5 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. ✓					
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 03/2023/2356339/HĐTD ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi : 100 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 8/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 100 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. ✓					
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2023/2356339/HĐTD ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi : 99,6 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 8/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 99,6 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. ✓					

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

(2) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BDS-HĐVV ngày 09/3/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016; Phụ lục gia hạn ngày 05/3/2017; Phụ lục gia hạn ngày 30/9/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/6/2020; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/6/2020 gia hạn đến ngày 31/01/2022. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

20. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	123.607.554.046	129.072.696.202
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	193.641.690	70.074.320
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	119.436.468.063	118.556.997.808
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	2.554.553.369	1.175.083.114
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	1.125.000.000	1.625.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.224.093.555	9.409.884.533
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	8.377.736.000
Các đối tượng khác	862.581.633	1.032.148.533
Dư có phải thu khác	753.350.738	1.035.739.541
b) Dài hạn	29.480.573.200	32.449.554.549
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.480.573.200	29.874.855.764
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	4.173.649.840	4.631.214.564
Các đối tượng khác	25.306.923.360	25.243.641.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	2.574.698.785
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	-	2.574.698.785
Cộng	153.088.127.246	161.522.250.751

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) Là khoản tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai thành phố Hà Nội theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

21. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại 01/01/2022	2.573.399.850.000	-	470.174.717.944	3.043.574.567.944
Lãi trong năm trước	-	-	271.646.879.903	271.646.879.903
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(4.462.327.466)	(4.462.327.466)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
Số dư tại 31/12/2022	2.573.399.850.000	-	728.434.615.450	3.301.834.465.450
Tăng vốn trong năm nay (i)	2.573.387.750.000	-	-	2.573.387.750.000
Lãi trong năm nay	-	-	106.043.823.858	106.043.823.858
Giảm khác (i)	-	(433.150.000)	-	(433.150.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	(13.582.343.995)	(13.582.343.995)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	(27.164.687.990)	(27.164.687.990)
Số dư tại 31/12/2023	5.146.787.600.000	(433.150.000)	793.731.407.323	5.940.085.857.323

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.850.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con là 1.556.000.000.000 đồng (trong đó: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc 105.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.850.000 đồng.

Sau khi tăng vốn số cổ phiếu lẻ chưa phân phối hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giảm vào phần Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 506.250.000.000 đồng;
- Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng;
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng;
- Sử dụng vốn góp cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence là 153.266.975.079 đồng;
- Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh là 12.390.534.109 đồng.

(ii) Trích lập quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/7/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (lần 2) của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Cộng	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp tăng trong năm	2.573.387.750.000	-
Vốn góp cuối năm	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	514.678.760	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	514.678.760	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	514.678.760	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	257.339.985
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2023	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	89.038.288.016	13.582.343.995	-	102.620.632.011
Cộng	89.038.288.016	13.582.343.995	-	102.620.632.011

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	96.213.305.918	85.389.378.119
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	91.476.078.146
Cộng	96.213.305.918	176.865.456.265

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	41.087.329.294	31.810.658.254
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	22.454.817.325	112.828.492.815
Cộng	63.542.146.619	144.639.151.069

(*) Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của Dự án khu đô thị mới River Silk City theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và Thông báo của Chi cục thuế khu vực Phủ Lý - Kim Bảng; tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của Dự án khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai theo Thông báo của Chi cục thuế Khu vực Thạch Thất - Quốc Oai.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	28.537.076.016	30.110.719.337
Cổ tức, lợi nhuận được chia	104.002.500.000	374.984.940.322
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.773.369	114.815.278
Cộng	132.558.349.385	405.210.474.937

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay, lãi thấu chi	185.944.345	8.238.240.198
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.798.767.674	98.683.751.838
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(101.429.579)	(1.880.482.360)
Lãi kinh phí bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	1.156.478.858	-
Chi phí tài chính khác	212.962.963	-
Cộng	8.252.724.261	105.041.509.676

5. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	128.632.667	174.655.670
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng, phạt vi phạm nội quy	594.411.433	168.598.263
Thu thanh lý TSCĐ	-	368.244.442
Thu tiền từ dự án Sunny và Chi Đông	-	1.625.392.558
Thu nhập khác	415.236.773	64.300.425
Cộng	1.138.280.873	2.401.191.358

6. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	907.163.637	-
Chi phí xử lý dự án theo biên bản của kiểm toán nhà nước	-	265.366.655
Chi phí tài trợ	-	523.448.000
Chi phí dừng thực hiện dự án "Khu phần mềm CEO" Láng Hòa Lạc	-	1.264.230.000
Chi phí khác	36.882.126	5.157.822.478
Cộng	944.045.763	7.210.867.133

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	6.231.924.684	8.366.870.446
Chi phí nhân viên	4.323.261.990	4.226.290.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.666.361	4.137.765.256
Chi phí bằng tiền khác	466.996.333	2.814.854
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	44.895.270.991	51.398.897.752
Chi phí nhân viên quản lý	27.016.775.554	27.788.449.409
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.026.972.459	1.336.320.837
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.924.480.912	2.483.289.982
Thuế, phí và lệ phí	656.841.522	476.438.564
Chi phí dự phòng	198.000.000	367.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.714.859.288	18.717.306.743

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Chi phí bằng tiền khác	357.341.256	229.792.217
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(4.083.984.783)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	-	(4.083.984.783)
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	129.233.904.241	327.714.901.472
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	104.002.500.000	374.984.940.322
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.496.020.301	2.319.425.218
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(27.727.424.542)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(44.950.613.632)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(23.355.576.537)	(56.611.397.724)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.458.655.972
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	(146.700.982.478)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	183.039.960	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(23.172.536.577)	(197.853.724.230)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (2)	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	165.496.154	800.307.520
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	17.543.806	277.865.333
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	393.987.270
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(183.039.960)	(1.472.160.123)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	0
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (3)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	-	256.931.364
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)	-	256.931.364

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	153.266.975.079	907.550.737.234
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.972.000.000	907.550.737.234

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

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 16/2/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua việc thành lập Chi nhánh của Công ty tại Phú Quốc. Tên chi nhánh là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc. Địa chỉ chi nhánh là Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Bổ nhiệm Ông Đoàn Văn Minh là người đứng đầu chi nhánh - Giám đốc chi nhánh. Hình thức hạch toán của chi nhánh: Chi nhánh hạch toán phụ thuộc.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Công ty con
Công ty TNHH Green Phú Quốc (tiền thân là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O)	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty TNHH C.E.O Hospitality

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang

Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family

Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O

Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O

Công ty CP Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn

Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn

Công ty con

Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O

Công ty con

Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

Công ty con

Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O

Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O

Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O

Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O

Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O

Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	3.055.665.740	40.762.046.061
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	190.914.972
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	253.645.450	85.767.586
Công ty CP Du lịch C.E.O	5.958.806.313	5.442.667.792
Công ty TNHH Green Phú Quốc	576.952.602	675.530.400
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	14.546.105.297	15.355.130.831
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.918.715.665	1.836.153.364
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	295.829.955	809.740.379
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	1.544.989.564	18.083.333
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	79.020.339.520	1.727.608.335
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	135.097.643	328.586.196
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	-	1.127.778
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	1.025.955.179	1.039.916.366
Công ty CP Du lịch C.E.O	543.162.032	563.519.454
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.007.822.877
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	357.899.086	371.663.210
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	215.627.221	214.172.642
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	23.500.000	180.496.805

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	43.400.532.398	26.507.098.504
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	529.258.720	-
Công ty TNHH Green Phú Quốc	1.779.750	1.395.600
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	708.789.656	9.413.839.495
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	901.007.683	910.847.509
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	162.157.450	3.852.000
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	1.081.495.159	541.354.278
Công ty CP Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	-	15.000.000
Vay		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	125.000.000.000
Trả tiền vay		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	125.000.000.000
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	24.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	123.000.000.000	-
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	58.750.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	45.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	90.280.000.000	-
Chi phí lãi vay		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	244.863.014
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	1.132.397.261
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.179.515.756	5.648.732.877
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	14.784.675.941	7.999.410.961
Cổ tức nhận được		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.657.500.000
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	82.537.440.322
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	86.062.500.000	270.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.940.000.000	20.790.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.000.000.000	-
Góp vốn vào công ty con		
Góp vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc Tế	200.000.000.000	9.355.655.000
Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	4.581.379.789
Góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-
Góp vốn vào Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	94.068.154.689	-
Góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	506.250.000.000	-
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	5.525.056.520	24.691.112.424
Công ty CP Du lịch C.E.O	263.424.837	159.567.556
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	4.581.818.182	9.794.719.497

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty CP Xây dựng C.E.O	26.603.825	1.824.705
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	27.105.456	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	309.615.552	772.946.747
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	36.752.960	77.474.523
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	582.184.592	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	97.948.656	-
Công ty TNHH Green Phú Quốc	1.957.725	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	80.310.640	73.385.647
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	16.047.251.684	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	62.020.148	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	20.632.788.366	15.703.161.838
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	87.000.000.000	62.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	177.720.000.000	145.000.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	59.346.000.000	273.409.598.584
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.940.000.000	5.790.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	12.509.139.044	7.329.623.288
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	127.440.000	41.040.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	-	15.867.995
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.068.473.204	12.992.589.044
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	12.700.050
Công ty CP Du lịch C.E.O	378.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	28.692.684	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Du lịch C.E.O	477.417.009	779.903.650
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.568.234.980	6.496.217.955
Công ty TNHH Green Phú Quốc	150.297.942	265.909.132
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	135.581.199	192.846.994
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	11.988.769.666
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	1.476.879.329
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	-	60.205.885
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	513.825.564	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	67.900.001	22.074.000

c) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	21.533.517.093	9.054.643.565
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	576.000.000	580.000.000
Cộng	22.109.517.093	9.634.643.565

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Năm 2023

VND

1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	Chức danh	13.832.920.035
Đoàn Văn Minh	Tổng giám đốc	3.946.947.904
Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc	1.157.149.506
Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc	1.097.542.985
Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	2.012.690.625
Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	3.653.290.203
Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.965.298.812
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	Chức danh	7.700.597.058
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	5.879.356.065
Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	596.800.579
Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	647.720.207
Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	576.720.207
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Chức danh	576.000.000
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	84.000.000
Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	84.000.000
Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	48.000.000
Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	36.000.000
Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	36.000.000

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.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	153.266.975.079	5.972.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền

862.951.437.491 53.693.609.626

Nợ thuần

-

Vốn chủ sở hữu

6.042.706.489.334 3.390.872.753.466

Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu

-

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.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	862.951.437.491	53.693.609.626
Phải thu khách hàng và phải thu khác	781.197.084.596	676.754.962.586
Các khoản đầu tư tài chính	1.286.819.000.000	210.000.000.000
Tổng cộng	2.930.967.522.087	940.448.572.212
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	153.266.975.079	5.972.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	181.161.826.269	207.107.917.215
Chi phí phải trả	105.350.344	151.818.182
Tổng cộng	334.534.151.692	213.231.735.397

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***Quản lý rủi ro lãi suất**

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. 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.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	151.681.253.069	29.480.573.200	181.161.826.269
Chi phí phải trả	105.350.344	-	105.350.344
Các khoản vay	153.266.975.079	-	153.266.975.079
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	174.658.362.666	32.449.554.549	207.107.917.215
Chi phí phải trả	151.818.182	-	151.818.182
Các khoản vay	5.972.000.000	-	5.972.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	862.951.437.491	-	862.951.437.491
Phải thu khách hàng và phải thu khác	779.505.000.596	1.692.084.000	781.197.084.596
Các khoản đầu tư tài chính	1.286.819.000.000	-	1.286.819.000.000
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.693.609.626	-	53.693.609.626
Phải thu khách hàng và phải thu khác	675.062.878.586	1.692.084.000	676.754.962.586
Các khoản đầu tư tài chính	210.000.000.000	-	210.000.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu



Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh