CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023

HÀ NỘI, THÁNG 8 NĂM 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 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 Tố	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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

M.S.D.N: 0101183550 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Q. NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Đoàn Văn Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

Số: 2908.02-23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 46*, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

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

Mẫu số B01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.445.404.878.377**	**3.661.094.355.939**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**599.948.102.481**	**407.902.279.191**
1 Tiền	111		117.248.102.481	82.486.952.916
2 Các khoản tương đương tiền	112		482.700.000.000	325.415.326.275
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**96.527.830.489**	**382.865.299.847**
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		96.527.830.489	382.865.299.847
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.152.212.131.365**	**1.248.379.796.818**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	663.315.139.087	773.803.730.491
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	195.869.549.538	189.108.794.047
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	342.550.109.002	335.448.663.986
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.522.666.262)	(49.981.391.706)
IV Hàng tồn kho	**140**	**V.6.**	**1.458.045.697.469**	**1.467.663.040.362**
1 Hàng tồn kho	141		1.458.045.697.469	1.467.663.040.362
V Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**138.671.116.573**	**154.283.939.721**
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	37.002.155.417	42.357.331.116
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		84.490.863.973	88.254.893.276
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	17.178.097.183	23.671.715.329
B TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.478.326.551.685**	**3.399.393.042.206**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**14.100.130.872**	**11.742.015.001**
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	14.100.130.872	11.742.015.001
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II Tài sản cố định	**220**		**1.392.377.603.571**	**1.397.521.437.351**
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	1.346.263.378.167	1.349.367.772.468
- *Nguyên giá*	222		*1.750.421.869.167*	*1.724.741.385.264*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	223		*(404.158.491.000)*	*(375.373.612.796)*
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	46.114.225.404	48.153.664.883
- *Nguyên giá*	228		*69.300.944.301*	*68.468.474.736*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(23.186.718.897)*	*(20.314.809.853)*
III Bất động sản đầu tư	**230**	**V.9.**	**627.264.737.860**	**630.919.704.300**
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	733.074.468.690
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(108.136.888.774)	(102.154.764.390)
IV Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.303.808.072.555**	**1.210.474.059.629**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10.	1.303.808.072.555	1.210.474.059.629
V Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**140.776.006.827**	**148.735.825.925**
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	57.390.500.773	57.259.046.070
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		18.483.914.637	17.749.979.400
3 Lợi thế thương mại	269	V.15.	64.901.591.417	73.726.800.455
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**6.923.731.430.062**	**7.060.487.398.145**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**3.147.534.733.106**	**3.341.332.518.341**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.374.543.765.623**	**2.426.012.282.336**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	175.807.819.262	341.417.476.500
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	1.192.110.212.515	429.988.780.619
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	133.750.198.787	313.956.339.670
4	Phải trả người lao động	314		10.275.323.581	16.888.949.939
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	192.128.072.448	194.909.460.088
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	3.577.343.168	3.551.318.403
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	274.121.632.000	305.489.040.098
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	325.534.453.747	747.700.454.064
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		67.238.710.115	72.110.462.955
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**772.990.967.483**	**915.320.236.005**
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	160.875.951.894	190.774.481.144
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	199.613.430.167	208.891.859.207
3	Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	37.803.525.744	37.449.554.549
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	313.187.881.271	417.562.249.549
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		60.874.663.886	60.006.577.035
6	Dự phòng phải trả dài hạn	342		635.514.521	635.514.521
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**3.776.196.696.956**	**3.719.154.879.804**
I	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.20.**	**3.776.196.696.956**	**3.719.154.879.804**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.573.399.850.000*	*2.573.399.850.000*
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		170.458.196.924	170.458.196.924
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		588.575.397.106	522.641.547.554
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*519.227.640.465*	*243.734.395.798*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*69.347.756.641*	*278.907.151.756*
4	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		443.763.252.926	452.655.285.326
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**6.923.731.430.062**	**7.060.487.398.145**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

Mẫu số B02a- DN/HN

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.1.**	**688.467.629.444**	**718.159.482.606**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	4.462.909	16.672.412
3	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**688.463.166.535**	**718.142.810.194**
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	475.793.545.908	480.130.890.443
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**212.669.620.627**	**238.011.919.751**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	9.681.344.519	28.664.255.525
7	Chi phí tài chính	22	VI.5.	42.234.738.500	63.412.008.883
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*42.122.612.350*	*63.083.434.973*
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25	VI.8.	48.192.330.341	41.431.911.781
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	43.453.570.601	39.131.911.190
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**88.470.325.704**	**122.700.343.422**
12	Thu nhập khác	31	VI.6.	7.449.196.016	6.876.786.217
13	Chi phí khác	32	VI.7.	2.911.729.949	2.494.566.309
14	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**4.537.466.067**	**4.382.219.908**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**93.007.791.771**	**127.082.563.330**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	31.850.714.256	42.666.406.234
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	134.151.614	14.833.665.194
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**61.022.925.901**	**69.582.491.902**
19	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		69.347.756.641	61.941.571.222
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.324.830.740)	7.640.920.680
21	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.11.**	**269,48**	**240,70**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B03a- DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**93.007.791.771**	**127.082.563.330**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		48.487.436.334	50.949.179.544
	- Các khoản dự phòng	03		(458.725.444)	(3.689.746.840)
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		58.846.093	155.362.755
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(35.346.450.650)	(28.568.668.161)
	- Chi phí lãi vay	06		42.122.612.350	63.083.434.973
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**147.871.510.454**	**209.012.125.601**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.652.363.691	(343.541.505.357)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.617.342.893	(316.617.382.296)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		462.809.275.594	624.366.069.881
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.223.720.996	(19.495.006.651)
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(76.407.686.086)	(61.541.581.212)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(136.645.047.379)	(28.021.787.734)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.772.861.589)	(11.588.061.247)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***413.348.618.574***	***52.572.870.985***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(91.355.151.794)	(20.189.572.384)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		38.127.192.371	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.039.502.865)	(266.400.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.376.972.223	70.000.000.000
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		93.000.000.000	157.900.000.000
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.648.060.990	14.091.099.975
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***335.757.570.925***	***(44.598.472.409)***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		645.341.126.261	1.190.534.868.448
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.172.371.744.486)	(1.198.183.348.465)
3.	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B03a- DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.000.000.000)	(63.971.534.016)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(557.030.618.225)***	***(71.620.014.033)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**192.075.571.274**	**(63.645.615.457)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**407.902.279.191**	**319.051.369.169**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(29.747.984)	(155.362.755)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1.**	**599.948.102.481**	**255.250.390.957**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

Mẫu số B 09a – DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. 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 24 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 số 0101183550 ngày 03/7/2023, vốn Điều lệ của Công ty là **2.573.399.850.000 VND** *(Hai nghìn, năm trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).*

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ cho thuê nhà, dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch, quản lý khu đô thị,... 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;
- Điều hành tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Giáo dục mầm non, tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông, giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê;
- 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 Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

- Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại 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 bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 như sau:

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

Mẫu số B 09a– DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty Cổ phần 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, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%
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, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị	100%	100%
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân đồn, tỉnh Quảng ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	90%	90%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày 30/6/2023 Công ty có 115 nhân viên đang làm việc (Tại ngày 31/12/2022 là 112 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 ghi nhận 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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 30/6/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ 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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	**Thời gian khấu hao <năm>**
Quyền sử dụng đất	(*)
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 – 47

(*) Quyền sử dụng đất của Tòa tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội có quyền sử dụng đất là vô thời hạn và quyền sử dụng đất tại Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc có thời gian khấu hao 45 năm.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

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

21. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

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 hợp nhất giữa niên độ 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%.

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VNĐ
Tiền	***117.248.102.481***	***82.486.952.916***
Tiền mặt	50.968.866.113	14.276.735.001
Tiền gửi ngân hàng	66.279.236.368	68.210.217.915
Các khoản tương đương tiền (*)	***482.700.000.000***	***325.415.326.275***
Cộng	**599.948.102.481**	**407.902.279.191**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	96.527.830.489	96.527.830.489	382.865.299.847	382.865.299.847
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	*93.139.502.865*	*93.139.502.865*	*376.500.000.000*	*376.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	*388.327.624*	*388.327.624*	*1.197.936.833*	*1.197.936.833*
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội (3)	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	5.167.363.014	5.167.363.014
Cộng	**96.527.830.489**	**96.527.830.489**	**382.865.299.847**	**382.865.299.847**

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 118/2023/2356339/HĐTG.TX ngày 10/02/2023 ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Tập đoàn C.E.O, kỳ hạn 6 tháng với giá trị 5.039.502.865 đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán. Hợp đồng này là tiền gửi của Quỹ bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 116/2023/2356403/HĐTG.TX ngày 10/02/2023 ký giữa Ngân hàng với Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, số tiền gửi 2 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi ngày 31/3/2022 được ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 351/2022/10985740/HĐTG.TX ngày 03/8/2022 ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang, số tiền gửi 40 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng. Hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/10985740/HĐTC ngày 07/3/2023 theo Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2023/10985740/HĐBĐ ngày 07/3/2023 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 452/2022/10985740/HĐTG.TX ngày 21/9/2022 ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang, số tiền gửi 10 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng. Hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2023/10985740/HĐTC ngày 07/3/2023 theo Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 02/2023/10985740/HĐBĐ ngày 07/3/2023 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

- Hợp đồng tiền gửi số 271/2022/HĐTG.TX-CEO ngày 30/6/2022 với số tiền gửi là 33 tỷ đồng ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc, kỳ hạn 12 tháng. Hợp đồng này đã được cầm cố để bảo đảm khoản vay thấu chi với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán.

- Hợp đồng tiền gửi số 525/2020/HĐTG.TX-CEOVĐ ngày 21/9/2020 giá trị 1 tỷ đồng ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn, thời hạn gửi 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi trả hàng tháng, khi hết hạn hợp đồng nếu không có thỏa thuận khác thì hợp đồng được tái tục chuyển sang kỳ hạn mới.

- Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 107/2016/HĐTG.TX với giá trị ký quỹ là 500 triệu đồng ký giữa Ngân hàng với Công ty CP Du lịch C.E.O. Khoản tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/4/2016 đến khi tài khoản tiền gửi ký quỹ được tất toán để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép cho Công ty và đảm bảo hoạt động kinh doanh lữ hành Quốc tế.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 631/2022/12692722/HĐTG ngày 30/11/2022 với giá trị là 1,6 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng được ký giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Dịch vụ Chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O.

(2) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An với Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0002/2023/Happy Family/HĐTG ngày 06/01/2023 ký giữa Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội, kỳ hạn 6 tháng, hợp đồng tự động quay vòng.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(6.239.459.779)	24.451.494.272	(6.239.459.779)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Công ty CP Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	-	33.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Sắc màu Nhiệt đới	-	-	93.000.000.000	-
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Các đối tượng khác	520.034.784.815	(22.945.201.043)	537.523.376.219	(23.473.054.339)
Cộng	**663.315.139.087**	**(43.425.600.822)**	**773.803.730.491**	**(43.953.454.118)**

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình	-	-	13.888.806.921	-

Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.962.500.000	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	121.670.000.000	-	121.670.000.000	-
Các đối tượng khác	52.225.473.688	(596.049.172)	46.538.411.276	(526.921.320)
Cộng	**195.869.549.538**	**(596.049.172)**	**189.108.794.047**	**(526.921.320)**

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

		30/6/2023		01/01/2023	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	***Ngắn hạn***	***342.550.109.002***	***(5.501.016.268)***	***335.448.663.986***	***(5.501.016.268)***
	Tạm ứng	**2.623.790.405**	-	**3.634.898.403**	-
	Cầm cố, ký cược, ký quỹ	**42.665.570.652**	**(5.100.000.000)**	**42.650.092.892**	**(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	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	19.869.336.000	-
	Các khoản ký quỹ, ký cược khác	299.075.652	-	245.756.892	-
	Phải thu khác	**297.260.747.945**	**(401.016.268)**	**289.163.672.691**	**(401.016.268)**
	Các khoản phải thu khác	297.260.747.945	(401.016.268)	289.163.672.691	(401.016.268)
	Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	*278.662.881.363*	-	*278.616.788.343*	-
	Thuế TNCN phải thu CBCNV	*2.071.021.535*	-	*1.531.559.987*	-
	Các khoản phải thu khác	*16.526.845.047*	*(401.016.268)*	*9.015.324.361*	*(401.016.268)*
b)	***Dài hạn***	***14.100.130.872***	-	***11.742.015.001***	-
	Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.408.046.872	-	10.049.931.001	-
	Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
	Ban đền bù GPMB Quốc Oai	*1.692.084.000*	-	*1.692.084.000*	-
	Cộng	**356.650.239.874**	**(5.501.016.268)**	**347.190.678.987**	**(5.501.016.268)**

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

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

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

(4) Là khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án khu dân cư Đường Bào với thời hạn 12 tháng.

(5) Khoản thanh toán theo thỏa thuận đền bù theo thông báo về thu hồi đất của UBND huyện 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.

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	92.293.097.566	-	90.588.755.619	-
Công cụ, dụng cụ	107.626.152	-	553.847.572	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.361.369.406.557	-	1.372.280.498.494	-
Hàng hóa	4.275.567.194	-	4.239.938.677	-
Cộng	**1.458.045.697.469**	**-**	**1.467.663.040.362**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City; Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence Phú Quốc; Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2023	**1.554.987.570.671**	**86.031.356.553**	**66.287.830.273**	**10.018.253.904**	**7.416.373.863**	**1.724.741.385.264**
Mua trong kỳ	178.517.726	468.265.738	-	-	31.000.000	677.783.464
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.205.108.674	-	-	-	-	2.205.108.674
Tăng khác	23.582.987.914	244.392.472	-	-	-	23.827.380.386
Thanh lý, nhượng bán	-	(167.144.545)	-	-	-	(167.144.545)
Giảm khác	-	-	-	(862.644.076)	-	(862.644.076)
Số dư ngày 30/6/2023	**1.580.954.184.985**	**86.576.870.218**	**66.287.830.273**	**9.155.609.828**	**7.447.373.863**	**1.750.421.869.167**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2023	**257.306.702.422**	**59.929.533.881**	**43.374.597.434**	**8.206.335.794**	**6.556.443.265**	**375.373.612.796**
Khấu hao trong kỳ	18.071.287.871	7.548.464.213	3.120.123.694	551.180.339	229.112.192	29.520.168.308
Tăng khác	-	204.875.700	-	-	-	204.875.700
Thanh lý, nhượng bán	-	(167.144.545)	-	-	-	(167.144.545)
Giảm khác	-	-	-	(773.021.259)	-	(773.021.259)
Số dư ngày 30/6/2023	**275.377.990.293**	**67.515.729.249**	**46.494.721.128**	**7.984.494.874**	**6.785.555.457**	**404.158.491.000**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	**1.297.680.868.249**	**26.101.822.672**	**22.913.232.839**	**1.811.918.110**	**859.930.598**	**1.349.367.772.468**
Tại ngày 30/6/2023	**1.305.576.194.693**	**19.061.140.970**	**19.793.109.145**	**1.171.114.954**	**661.818.406**	**1.346.263.378.167**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.634.501.439 VND (tại ngày 31/12/2022: 41.902.327.439 VND)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 254.048.530.550 VND (tại ngày 31/12/2022: 229.987.781.068 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2023	**43.993.024.285**	**23.999.704.855**	**267.227.596**	**208.518.000**	**68.468.474.736**
Tăng khác	-	832.469.565	-	-	**832.469.565**
Số dư ngày 30/6/2023	**43.993.024.285**	**24.832.174.420**	**267.227.596**	**208.518.000**	**69.300.944.301**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2023	**4.378.923.103**	**15.460.141.154**	**267.227.596**	**208.518.000**	**20.314.809.853**
Khấu hao trong kỳ	474.408.022	1.749.006.170	-	-	**2.223.414.192**
Tăng khác	-	648.494.852	-	-	**648.494.852**
Số dư ngày 30/6/2023	**4.853.331.125**	**17.857.642.176**	**267.227.596**	**208.518.000**	**23.186.718.897**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	**39.614.101.182**	**8.539.563.701**	-	-	**48.153.664.883**
Tại ngày 30/6/2023	**39.139.693.160**	**6.974.532.244**	-	-	**46.114.225.404**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.586.040.859 VND (tại ngày 31/12/2022: 2.259.471.346 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2023
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**733.074.468.690**	**42.749.548.285**	**40.422.390.341**	**735.401.626.634**
- Quyền sử dụng đất	87.107.485.585	6.769.276.676	9.566.397.490	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	645.966.983.105	35.980.271.609	30.855.992.851	651.091.261.863
Giá trị hao mòn luỹ kế	**102.154.764.390**	**8.305.444.654**	**2.323.320.270**	**108.136.888.774**
- Quyền sử dụng đất	7.902.237.328	1.178.345.840	474.075.359	8.606.507.809
- Nhà cửa vật kiến trúc	94.252.527.062	7.127.098.814	1.849.244.911	99.530.380.965
Giá trị còn lại	**630.919.704.300**			**627.264.737.860**
- Quyền sử dụng đất	79.205.248.257			75.703.856.962
- Nhà cửa vật kiến trúc	551.714.456.043			551.560.880.898

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 là 126.466.843.730 VND (tại ngày 31/12/2022: 128.382.640.178 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và bất động sản đầu tư dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 là 430.648.030.496 VND (tại ngày 31/12/2022: 416.457.192.780 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 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 30/6/2023 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.227.184.035.045	1.135.086.163.129
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	55.825.962.469	54.589.821.459
Các dự án khác	20.798.075.041	20.798.075.041
Cộng	**1.303.808.072.555**	**1.210.474.059.629**

11. Chi phí trả trước

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Ngắn hạn***	***37.002.155.417***	***42.357.331.116***
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.738.344.274	3.941.805.021
	Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	64.935.476	232.756.118
	Chi phí môi giới bất động sản	12.751.591.421	28.711.902.394

	Chi phí chờ phân bổ khác	21.447.284.246	9.470.867.583
b)	***Dài hạn***	***57.390.500.773***	***57.259.046.070***
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	8.305.297.615	6.090.683.486
	Chi phí trả trước thuê văn phòng	28.896.457.772	29.317.738.322
	Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.866.400.000	-
	Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.792	3.374.427.792
	Chi phí khác chờ phân bổ	14.947.917.594	18.476.196.470
	Cộng	**94.392.656.190**	**99.616.377.186**

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh (SEAREFICO)	5.930.668.805	5.930.668.805	5.930.668.805	5.930.668.805
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	1.811.445.212	1.811.445.212	29.006.080.688	29.006.080.688
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	3.987.714.410	3.987.714.410	99.002.110.860	99.002.110.860
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	-	-	7.432.917.871	7.432.917.871
Các đối tượng khác	149.077.990.835	149.077.990.835	185.045.698.276	185.045.698.276
Cộng	**175.807.819.262**	**175.807.819.262**	**341.417.476.500**	**341.417.476.500**

13. Người mua trả tiền trước

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	15.875.983.049	15.875.983.049
Nguyễn Thị Phương Thảo	-	10.846.671.512
Nguyễn Thị Tý	-	11.717.786.890
Phạm Thị Thu Hà	14.793.650.707	-
Đỗ Việt Thắng	13.211.653.544	-
Nguyễn Mạnh Chiến	13.146.227.164	-
Các đối tượng khác	1.135.082.698.051	391.548.339.168
Cộng	**1.192.110.212.515**	**429.988.780.619**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Phải nộp***		
	Thuế GTGT đầu ra	96.190.430.169	25.871.251.893
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.779.793.917	125.048.156.345
	Thuế thu nhập cá nhân	3.652.445.377	7.802.501.960
	Thuế nhà thầu	67.354.618	188.650.629
	Thuế khác	60.174.706	155.045.778.843
	Cộng	**133.750.198.787**	**313.956.339.670**
b)	***Phải thu***		
	Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	892.721
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.258.049.815	3.243.861.169
	Thuế thu nhập cá nhân	-	272.080.716
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	13.920.037.368	20.154.870.723
	Thuế khác	10.000	10.000
	Cộng	**17.178.097.183**	**23.671.715.329**

15. Lợi thế thương mại

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	42.612.813.010	49.004.734.960
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	20.638.456.994	22.931.311.514
Công ty CP Tập đoàn giáo dục và Tuyển dụng Unigate	1.650.321.413	1.790.753.981
Cộng	**64.901.591.417**	**73.726.800.455**

16. Chi phí phải trả

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Ngắn hạn***	***192.128.072.448***	***194.909.460.088***
	Trích trước chi phí lãi vay phải trả	2.691.515.967	32.752.568.997
	Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	174.604.942.047	150.874.147.880
	Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	7.141.616.511	7.417.030.954
	Trích trước chi phí phải trả khác	7.689.997.923	3.865.712.257
b)	***Dài hạn***	***160.875.951.894***	***190.774.481.144***
	Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
	Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	430.261.993	590.261.993
	Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất (**)	81.607.352.195	107.546.094.302
	Trích trước chi phí lãi vay	3.114.772.194	6.914.559.337
	Cộng	**353.004.024.342**	**385.683.941.232**

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea Villas and Resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và 05/HĐTĐ ngày 07/7/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m2 sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%/5 năm cho 35 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

(**) Là khoản trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng cho Khách hàng theo các hợp đồng hỗ trợ lãi suất mua biệt thự tại lô đất SR02B và SR03 tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Habor City được ký bởi Công ty với khách hàng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Thời gian hỗ trợ lãi suất không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/07/2024 đối với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

17. Doanh thu chưa thực hiện

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Ngắn hạn***	***3.577.343.168***	***3.551.318.403***
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.381.168.768	3.488.352.098
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	147.841.891	62.966.305
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ	48.332.509	-
b)	***Dài hạn***	***199.613.430.167***	***208.891.859.207***
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	74.147.649.760	75.306.206.774
	Doanh thu tiền học phí nhận trước	267.280.000	205.200.000
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	62.356.418.869	67.221.881.687
	Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	62.842.081.538	66.158.570.746
	Cộng	**203.190.773.335**	**212.443.177.610**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	***325.534.453.747***	***325.534.453.747***	***603.665.744.169***	***1.025.831.744.486***	***747.700.454.064***	***747.700.454.064***
Vay ngắn hạn	**131.710.422.169**	**131.710.422.169**	**539.612.422.169**	**558.202.000.000**	**150.300.000.000**	**150.300.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	128.810.422.169	128.810.422.169	409.112.422.169	420.602.000.000	140.300.000.000	140.300.000.000
Vay các đối tượng khác (2)	2.900.000.000	2.900.000.000	130.500.000.000	137.600.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**193.824.031.578**	**193.824.031.578**	**64.053.322.000**	**467.629.744.486**	**597.400.454.064**	**597.400.454.064**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	153.824.031.578	153.824.031.578	64.053.322.000	367.107.744.486	456.878.454.064	456.878.454.064
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (4)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	94.550.000.000	134.550.000.000	134.550.000.000
Vay cá nhân	-	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000
b) Dài hạn	***313.187.881.271***	***313.187.881.271***	***241.218.953.722***	***345.593.322.000***	***417.562.249.549***	***417.562.249.549***
Vay dài hạn	**313.187.881.271**	**313.187.881.271**	**240.728.704.092**	**125.553.322.000**	**198.012.499.179**	**198.012.499.179**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	313.187.881.271	313.187.881.271	240.728.704.092	125.553.322.000	198.012.499.179	198.012.499.179
Trái phiếu phát hành (c)	-	-	**490.249.630**	**220.040.000.000**	**219.549.750.370**	**219.549.750.370**
Cộng	**638.722.335.018**	**638.722.335.018**	**844.884.697.891**	**1.371.425.066.486**	**1.165.262.703.613**	**1.165.262.703.613**

c) Trái phiếu phát hành

Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020: Tổng giá trị trái phiếu phát hành 220 tỷ đồng; Tổng số lượng trái phiếu phát hành là 2.200 trái phiếu; Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành (ngày 23/6/2020); Loại hình trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản đảm bảo. Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liền kề 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Trong kỳ, Công ty đã tất toán các khoản trái phiếu phát hành, chi trả lãi và gốc theo đúng kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

d) Thuyết minh thông tin các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng thấu chi năm 2022. Mục đích thấu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cầm cố hợp đồng tiền gửi số 271/2022/HĐTG.TX.CEO ngày 30/6/2022 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 33 tỷ đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10387372/HĐTD ngày 23/12/2022; hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng; thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức đến ngày 23/12/2023. Lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2022/10387372/HĐBĐ ngày 23/12/2022.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/10985740/HĐTC ngày 07/3/2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty CP Đầu tư Phát triển Nha Trang với giá trị hạn mức thấu chi là 39,9 tỷ đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 351/2022/10985740/HĐTG.TX ngày 03/8/2022.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2023/10985740/HĐTC ngày 07/3/2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty CP Đầu tư Phát triển Nha Trang với giá trị hạn mức thấu chi là 9,9 tỷ đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 452/2022/10985740/HĐTG.TX ngày 21/9/2022.

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

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20/11/2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016 với thời gian vay 09 năm, và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 26/6/2023 sửa đổi thời hạn vay 09 năm thành 10 năm với tổng hạn mức vay là 600 tỷ đồng. Mục đích vay để đầu tư dự án Sonasea Villas and Resort. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.

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

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE976110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/01/2017, đăng ký điều chỉnh biến động chuyển quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ ấp Dương Bào, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m2.
- Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc gắn liền với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 976110. Và quyền phải thu phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự của Dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

19. Phải trả khác

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	***274.121.632.000***	***305.489.040.098***
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	7.192.803.245	6.738.285.520
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.483.036.484	148.611.714.063
Các khoản nhận ký quỹ, ký cược khác	*150.483.036.484*	*16.073.683.657*
Trần Ngọc Thảo (1)	*115.756.914.694*	*115.756.914.694*
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	*2.116.706.744*	*1.175.083.114*
Công ty CP Bất động sản BHS	*4.460.000.000*	*4.460.000.000*
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	*28.149.415.046*	*27.219.716.255*
Cổ tức phải trả	-	30.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	116.445.792.271	120.139.040.515
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	*2.095.718.769*	*2.095.718.769*
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	*54.727.330.861*	*48.187.095.277*
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	*19.449.107.309*	*19.449.107.309*
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)	*2.361.511.922*	*8.377.736.000*
Công ty CP Senreal (4)	*16.711.585.512*	*16.711.585.512*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*21.100.537.898*	*25.317.797.648*
b) Dài hạn	***37.803.525.744***	***37.449.554.549***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.486.093.399	29.874.855.764
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.317.432.345	7.574.698.785
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	*3.317.432.345*	*2.574.698.785*
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
Cộng	**311.925.157.744**	**342.938.594.647**

(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 khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, Phú Quốc và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) Là chi phí thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết từ 9% đến 11,31% giá bán biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

(3) 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 theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	**2.573.399.850.000**	**262.852.904.612**	**533.717.180.288**	**3.369.969.934.900**
Lãi trong năm	-	278.907.151.756	31.708.158.746	310.615.310.502
Tăng khác	-	1.507.159.540	-	1.507.159.540
Chia cổ tức	-	-	(109.265.059.678)	(109.265.059.678)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(6.075.875.449)	-	(6.075.875.449)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(13.967.568.061)	(2.169.886.175)	(16.137.454.236)
Giảm khác	-	(582.224.844)	(1.335.107.855)	(1.917.332.699)
Số dư tại ngày 31/12/2022	**2.573.399.850.000**	**522.641.547.554**	**452.655.285.326**	**3.548.696.682.880**
Lãi trong kỳ	-	69.347.756.641	-	69.347.756.641
Lỗ trong kỳ	-	-	(8.324.830.740)	(8.324.830.740)
Chia cổ tức	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(3.413.907.089)	(507.201.660)	(3.921.108.749)
Số dư tại ngày 30/6/2023	**2.573.399.850.000**	**588.575.397.106**	**443.763.252.926**	**3.605.738.500.032**

b) *Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu*

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cộng	**2.573.399.850.000**	**2.573.399.850.000**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	***2.573.399.850.000***	***2.573.399.850.000***
Vốn góp đầu kỳ	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

d) Cổ phiếu

	30/6/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	*257.339.985*	*257.339.985*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	*257.339.985*	*257.339.985*

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	30/6/2023
Quỹ đầu tư phát triển	170.458.196.924	-	-	170.458.196.924
Cộng	**170.458.196.924**	**-**	**-**	**170.458.196.924**

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	208.442.058.644	203.163.355.555
Doanh thu kinh doanh bất động sản	477.638.622.935	514.996.127.051
Doanh thu khác	2.386.947.865	-
Cộng	**688.467.629.444**	**718.159.482.606**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giảm giá hàng bán	4.462.909	16.672.412
Cộng	**4.462.909**	**16.672.412**

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	230.022.110.798	248.623.896.106
Giá vốn kinh doanh bất động sản	244.003.210.596	231.506.994.337
Giá vốn khác	1.768.224.514	-
Cộng	**475.793.545.908**	**480.130.890.443**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	9.082.251.457	14.841.279.547
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	22.855.016	47.812
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	568.898.592	15.121.156
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	13.727.388.614
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.339.454	80.418.396
Cộng	**9.681.344.519**	**28.664.255.525**

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí lãi vay	42.122.612.350	63.083.434.973
Lãi cam kết phải trả theo hợp đồng	-	76.124.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	81.701.109	166.980.646
Chi phí tài chính khác	30.425.041	85.468.331
Cộng	**42.234.738.500**	**63.412.008.883**

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	5.921.081.099	6.619.226.918
Thu nhập khác	1.528.114.917	257.559.299
Cộng	**7.449.196.016**	**6.876.786.217**

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	2.119.467.041	980.235.578
Chi phí phạt vi phạm hành chính	157.886.273	-
Xử lý công nợ phải thu	-	1.347.362.135
Chi phí khác	634.376.635	166.968.596
Cộng	**2.911.729.949**	**2.494.566.309**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

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

		Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
a)	***Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ***	***48.192.330.341***	***41.431.911.781***
	Chi phí nhân viên bán hàng	2.610.725.795	2.002.482.026
	Chi phí khấu hao TSCĐ	431.158.118	14.924.244
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.672.867.856	22.040.240.422
	Các khoản chi phí bán hàng khác	18.477.578.572	17.374.265.089
b)	***Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ***	***43.987.491.639***	***43.064.129.321***
	Chi phí nhân viên quản lý	18.879.983.352	18.480.802.236
	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.629.664.493	9.221.415.430
	Phân bổ lợi thế thương mại	8.825.209.037	8.786.776.470
	Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.652.634.757	6.575.135.185
c)	***Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp***	***(533.921.038)***	***(3.932.218.131)***
	Hoàn nhập dự phòng phải thu	(533.921.038)	(3.932.218.131)
	Cộng	**91.645.900.942**	**80.563.822.971**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	31.850.714.256	42.666.406.234
Cộng	**31.850.714.256**	**42.666.406.234**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	134.151.614	14.833.665.194
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**134.151.614**	**14.833.665.194**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	69.347.756.641	61.941.571.222
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.347.756.641	61.941.571.222
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	257.339.985	257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	269,48	240,70

(*) Lợi nhuận cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	490.249.630	490.249.630
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	645.341.126.261	1.190.534.868.448
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.172.371.744.486	1.198.183.348.465

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 29/4/2022, Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 23/8/2022 về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 257.339.985 cổ phiếu trong đó: phát hành cổ phiếu cho người lao động là 5.146.800 cổ phiếu và cho cổ đông hiện hữu là 252.193.185 cổ phiếu, giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng số tiền dự kiến thu được là 2.573.399.850.000 đồng; và các Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT nêu trên về một số nội dung liên quan đến đợt phát hành.

Công ty đã làm hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và ngày 29/6/2023 Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 160/GCN-UBCK.

Ngày 07/7/2023, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) đã ban hành thông báo số 1889/TB-VSD về ngày đăng ký cuối cùng và xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán với các thông tin như sau:

- Mã quyền mua: MIRCEO231
- Mã ISIN quyền mua: VNMIRCEO2312

(Ngày hiệu lực cấp mã quyền mua: 28/7/2023 và ngày hiệu lực hủy mã quyền mua: 06/9/2023)

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 252.193.185 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 100:98 (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 100 quyền được mua 98 cổ phiếu mới)
- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: từ ngày 28/7/2023 đến ngày 19/8/2023 (Quyền mua được chuyển nhượng 01 lần)
- Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: từ ngày 28/7/2023 đến 31/8/2023.

Ngày 11/7/2023 Công ty gửi công văn số 09-7/2023/CEO/CV-TK về việc điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu. Theo công văn số 7013/VSD-ĐK.NV ngày 13/7/2023 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) thì thời gian chuyển nhượng quyền mua: từ ngày 28/7/2023 đến 21/8/2023. Các nội dung khác tại Thông báo số 1889/TB-VSD ngày 07/7/2023 của VSD không thay đổi.

Ngày 26/7/2023, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) có Công văn số 7521/VSD-ĐK.NV về việc điều chỉnh thông tin đã thông báo tại Thông báo số 1889/TB-VSD ngày 07/7/2023 của VSD, theo đó ngày hiệu lực huỷ mã quyền mua: 07/9/2023; thời gian thành viên lưu ký nộp danh sách đặt mua cổ phiếu và chuyển tiền đặt mua cổ phiếu cho VSD: 06/9/2023. Các nội dung khác tại Thông báo số 1889/TB-VSD ngày 07/7/2023 của VSD không thay đổi.

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 thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 13.582.343.995 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 8.149.406.397 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 8.149.406.397 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 10.865.875.196 đồng.

Theo Nghị quyết số 12/2023/NQ-HĐQT ngày 12/8/2023 về việc xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP) của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì thông qua kết quả chào bán cổ phiếu theo chương trình ESOP đến thời điểm 11/8/2023 và tiếp tục phân bổ số lượng cổ phiếu không được đăng ký mua trong đợt phát hành ESOP cho các cán bộ nhân viên có tên trong Nghị quyết này.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Cổ tức phải trả trong kỳ cho Ông Đoàn Tiến Trung tại *Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc*	-	*28.431.792.897*
Cổ tức đã trả trong kỳ cho Ông Đoàn Tiến Trung tại *Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Đồn*	*15.000.000.000*	-

b) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Cổ tức phải trả		
Ông Đoàn Tiến Trung	-	15.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	3.542.349.797	4.186.939.366
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	288.000.000	294.000.000
Cộng (*)	**3.830.349.797**	**4.480.939.366**

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc		***2.471.069.509***
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc	590.286.305
Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng giám đốc	156.536.451
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	531.272.104
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc	124.819.649
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	522.197.500
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	545.957.500
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng		***1.071.280.288***
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	800.721.333
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	270.558.955
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		***288.000.000***
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	42.000.000
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	42.000.000
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	42.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	42.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát	24.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

Công nợ tài chính

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản vay	638.722.335.018	1.165.262.703.613
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	599.948.102.481	407.902.279.191
Nợ thuần	38.774.232.537	757.360.424.422
Vốn chủ sở hữu	3.776.196.696.956	3.719.154.879.804
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	1,03%	20,36%

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 IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	599.948.102.481	407.902.279.191
Phải thu khách hàng và phải thu khác	971.038.761.871	1.071.539.939.092
Các khoản đầu tư tài chính	96.527.830.489	382.865.299.847
Tổng cộng	**1.667.514.694.841**	**1.862.307.518.130**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	638.722.335.018	1.165.262.703.613
Phải trả người bán và phải trả khác	487.732.977.006	684.356.071.147
Chi phí phải trả	353.004.024.342	385.683.941.232
Tổng cộng	**1.479.459.336.366**	**2.235.302.715.992**

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

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.

30/6/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	449.929.451.262	37.803.525.744	**487.732.977.006**
Chi phí phải trả	192.128.072.448	160.875.951.894	**353.004.024.342**
Các khoản vay	325.534.453.747	313.187.881.271	**638.722.335.018**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	646.906.516.598	37.449.554.549	**684.356.071.147**
Chi phí phải trả	194.909.460.088	190.774.481.144	**385.683.941.232**
Các khoản vay	747.700.454.064	417.562.249.549	**1.165.262.703.613**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

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

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

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

30/6/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	599.948.102.481	-	**599.948.102.481**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	956.938.630.999	14.100.130.872	**971.038.761.871**
Các khoản đầu tư tài chính	96.527.830.489	-	**96.527.830.489**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.902.279.191	-	**407.902.279.191**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.059.797.924.091	11.742.015.001	**1.071.539.939.092**
Các khoản đầu tư tài chính	382.865.299.847	-	**382.865.299.847**

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh