CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho 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: 2908.01-23/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 riêng 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 43*, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 30/6/2023 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

M.S.D.N: 0101202228 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM - Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

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 B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**1.367.249.423.077**	**1.503.572.177.248**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**6.899.927.539**	**53.693.609.626**
1 Tiền	111		899.927.539	12.678.283.351
2 Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	41.015.326.275
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**5.039.502.865**	**2.500.000.000**
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	5.039.502.865	2.500.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**769.574.016.473**	**911.389.287.781**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	76.232.202.333	79.152.799.213
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	12.072.526.392	29.166.409.195
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	335.000.000.000	207.500.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	354.310.134.098	603.610.925.723
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(8.040.846.350)	(8.040.846.350)
IV Hàng tồn kho	**140**	**V.9.**	**578.233.243.631**	**532.788.745.571**
1 Hàng tồn kho	141		578.233.243.631	532.788.745.571
V Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.502.732.569**	**3.200.534.270**
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	3.196.713.485	2.555.464.030
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.629.698.697	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	676.320.387	645.070.240
B TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.347.194.786.106**	**2.354.789.359.852**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.692.084.000**	**1.692.084.000**
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II Tài sản cố định	**220**		**21.006.808.357**	**22.253.428.139**
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	20.671.234.877	21.626.187.993
- *Nguyên giá*	*222*		*39.652.850.556*	*39.652.850.556*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(18.981.615.679)*	*(18.026.662.563)*
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	335.573.480	627.240.146
- *Nguyên giá*	*228*		*3.634.471.346*	*3.634.471.346*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*229*		*(3.298.897.866)*	*(3.007.231.200)*
III Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11.**	**166.677.631.173**	**169.175.081.073**
- Nguyên giá	231		224.903.449.704	224.903.449.704
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(58.225.818.531)	(55.728.368.631)
IV Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.12.**	**20.468.025.147**	**20.468.025.147**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20.468.025.147	20.468.025.147
V Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**2.131.348.114.908**	**2.134.927.172.794**
1 Đầu tư vào công ty con	251		2.420.484.108.803	2.420.484.108.803
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(289.135.993.895)	(285.556.936.009)
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**6.002.122.521**	**6.273.568.699**
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	6.002.122.521	6.273.568.699
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**3.714.444.209.183**	**3.858.361.537.100**

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**306.790.278.987**	**467.488.783.634**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**199.839.103.483**	**359.733.022.311**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	53.101.875.948	45.585.666.464
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	6.838.615.994	1.742.699.849
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	969.107.376	155.598.437.081
4	Phải trả người lao động	314		2.550.564.331	4.710.920.707
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	154.363.636	151.818.182
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.529.010.659	3.551.318.403
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	123.939.426.616	129.072.696.202
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	-	5.972.000.000
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.756.138.923	13.347.465.423
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**106.951.175.504**	**107.755.761.323**
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	74.147.649.760	75.306.206.774
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	32.803.525.744	32.449.554.549
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**3.407.653.930.196**	**3.390.872.753.466**
I	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.21.**	**3.407.653.930.196**	**3.390.872.753.466**
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		89.038.288.016	89.038.288.016
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		745.215.792.180	728.434.615.450
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*728.434.615.450*	*456.787.735.547*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*16.781.176.730*	*271.646.879.903*
II	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.714.444.209.183**	**3.858.361.537.100**

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
Bùi Thị Kiều Chinh	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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.**	**31.275.686.614**	**122.189.816.693**
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**31.275.686.614**	**122.189.816.693**
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	13.962.073.996	88.451.473.046
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**17.313.612.618**	**33.738.343.647**
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	27.560.952.479	100.593.040.745
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	3.656.645.256	71.958.240.704
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*77.587.370*	*2.629.007.187*
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.684.177.630	4.762.868.785
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	22.028.621.813	22.699.654.909
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**16.505.120.398**	**34.910.619.994**
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	449.863.582	155.814.168
12 Chi phí khác	32	VI.6.	173.807.250	77.396.567
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**276.056.332**	**78.417.601**
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**16.781.176.730**	**34.989.037.595**
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**16.781.176.730**	**34.989.037.595**

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
Bùi Thị Kiều Chinh	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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**		**16.781.176.730**	**34.989.037.595**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3.744.069.682	4.234.969.473
- Các khoản dự phòng	03		3.579.057.886	69.234.533.517
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.553.613.025)	(100.512.622.349)
- Chi phí lãi vay	06		77.587.370	2.629.007.187
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(3.371.721.357)**	**10.574.925.423**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.266.955.834	(397.572.240.383)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.444.498.060)	30.928.603.765
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(150.052.589.767)	20.799.137.541
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(369.803.277)	2.019.347.697
- Tiền lãi vay đã trả	14		(77.587.370)	(2.438.082.304)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(82.588.380)	(5.666.129.230)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.591.326.500)	(8.207.756.187)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(186.723.158.877)***	***(349.562.193.678)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(1.289.418.182)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(132.539.502.865)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.500.000.000	45.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13.937.034.789)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	17.900.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		275.940.979.655	11.688.632.027
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***145.901.476.790***	***59.362.179.056***
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	450.243.078.801
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.972.000.000)	(203.984.971.304)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(5.972.000.000)***	***246.258.107.497***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(46.793.682.087)**	**(43.941.907.125)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**53.693.609.626**	**49.555.449.156**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1.**	**6.899.927.539**	**5.613.542.031**

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
Bùi Thị Kiều Chinh	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 29/3/2007 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 và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản.

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, …	51%	51%
3.	Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, …	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, …	100%	100%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, …	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%
7.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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	Tỷ lệ quyền biểu quyết
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn	100%	100%
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	90%	90%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Hệ thống văn bản pháp luật, đặc biệt là các văn bản đối với bất động sản còn bất cập, chồng chéo dẫn đến thời gian thực hiện thủ tục pháp lý của các Dự án bị kéo dài. Chính sách siết tín dụng đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến nguồn vốn vay được tiếp cận của các cá nhân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, thị trường trái phiếu bị kiểm soát chặt chẽ, cộng với lạm phát, các chi phí đều tăng... làm cho doanh nghiệp bị khó khăn về dòng tiền. Thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng do tâm lý của các nhà đầu tư chờ đợi các động thái của Chính phủ. Các nguyên nhân này làm cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty ảnh hưởng lớn, các Dự án mới chưa triển khai được nhiều nên trong 6 tháng đầu năm 2023 Công ty không phát sinh doanh thu kinh doanh bất động sản, theo đó đã làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong kỳ.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng 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.

8. Nhân viên

Tại ngày 30/6/2023 Công ty có 115 nhân viên đang làm việc (số đầu năm tại 01/01/2023: 112 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

6. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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 kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng 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 Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm.

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu 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	**Số năm khấu hao <năm>**
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	35 - 47

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng 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, tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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 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, lãi cho vay và thu cổ tức.

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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính 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 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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, dự phòng các khoản đầu tư.

21. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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%.

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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền	***899.927.539***	***12.678.283.351***
Tiền mặt	533.114.977	422.244.299
Tiền gửi ngân hàng	366.812.562	12.256.039.052
Các khoản tương đương tiền	***6.000.000.000***	***41.015.326.275***
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	6.000.000.000	41.015.326.275
Cộng	**6.899.927.539**	**53.693.609.626**

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 72/2023/2356339/HĐTG.TX ngày 27/01/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 01 tháng với giá trị 6 tỷ đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) *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 (*)	5.039.502.865	5.039.502.865	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	**5.039.502.865**	**5.039.502.865**	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 118/2023/2356339/HĐTG.TX ngày 10/02/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 06 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.

b) *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	383.919.980.000	-	383.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(39.423.091.337)	176.900.000.000	(35.761.243.142)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(4.276.128.300)	10.200.000.000	(4.249.227.756)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	-	225.181.028.803	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	757.500.000.000	-	757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(7.836.774.258)	10.000.000.000	(7.946.465.111)
Cộng	**2.420.484.108.803**	**(289.135.993.895)**	**2.420.484.108.803**	**(285.556.936.009)**

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

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	20.493.010.696	-	24.691.112.424	-
Công ty CP Fecon	3.274.742.664	(2.087.846.350)	3.418.858.141	(2.087.846.350)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	10.140.553.807	-	9.794.719.497	-
Đào Thị Tân	8.127.996.000	-	8.127.996.000	-
Các đối tượng khác	34.195.899.166	(513.000.000)	33.120.113.151	(513.000.000)
Cộng	**76.232.202.333**	**(2.600.846.350)**	**79.152.799.213**	**(2.600.846.350)**

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	-	15.703.161.838	-
Các đối tượng khác	5.060.950.542	(340.000.000)	6.451.671.507	(340.000.000)
Cộng	**12.072.526.392**	**(340.000.000)**	**29.166.409.195**	**(340.000.000)**

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	82.500.000.000	-	62.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	252.500.000.000	-	145.000.000.000	-
Cộng	**335.000.000.000**	**-**	**207.500.000.000**	**-**

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

(i) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020, năm 2021 và năm 2023 với tổng giá trị là 82,5 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, phụ lục gia hạn 12 tháng đến năm 2024, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

(ii) Khoản cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020, năm 2021 và năm 2023 với tổng giá trị là 252,5 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, phụ lục gia hạn 12 tháng đến năm 2024, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	***354.310.134.098***	***(5.100.000.000)***	***603.610.925.723***	***(5.100.000.000)***
Tạm ứng của CBCNV	96.271.600	-	207.605.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	*5.100.000.000*	*(5.100.000.000)*	*5.100.000.000*	*(5.100.000.000)*
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	*2.720.000.000*	-	*2.720.000.000*	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	*14.715.000.000*	-	*14.715.000.000*	-
Các đối tượng khác	*66.355.652*	-	*66.355.652*	-
Lãi dự thu tiền gửi và tiền cho vay	29.793.458.360	-	20.330.824.990	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	*9.709.530.823*	-	*7.329.623.288*	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	*20.058.529.044*	-	*12.990.397.263*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	*25.398.493*	-	*10.804.439*	-
Phải thu khác	301.729.548.486	-	560.378.640.081	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	*278.662.881.363*	-	*278.616.788.343*	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	*2.071.021.535*	-	*1.531.559.987*	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	-	*270.000.000.000*	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality (5)	*12.000.000.000*	-	-	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (5)	*5.940.000.000*	-	*5.790.000.000*	-
Các đối tượng khác	*3.055.645.588*	-	*4.440.291.751*	-
Dư nợ phải trả khác	89.500.000	-	92.500.000	
b) Dài hạn	***1.692.084.000***	-	***1.692.084.000***	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (6)	*1.692.084.000*	-	*1.692.084.000*	-
Cộng	**356.002.218.098**	**(5.100.000.000)**	**605.303.009.723**	**(5.100.000.000)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

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

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

(4) 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.

(5) Cổ tức được chia năm 2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang theo thông báo chi trả cổ tức số 03-06/2023/TT-TGĐ ngày 08/6/2023 và Công ty TNHH C.E.O Hospitality theo thông báo chuyển lợi nhuận về chủ sở hữu số 2005/2023/TB-TGĐ ngày 20/5/2023.

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

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	**2.798.846.350**	**198.000.000**	**2.798.846.350**	**198.000.000**
Trần Mạnh Hùng	220.000.000	66.000.000	220.000.000	66.000.000
Trần Phương Chinh	440.000.000	132.000.000	440.000.000	132.000.000
Công ty Cổ phần Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty Cổ phần Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Trả trước cho người bán	**340.000.000**	**-**	**340.000.000**	**-**
Công ty CP Tư vấn mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Phải thu đặt cọc, ký cược, ký quỹ	**5.100.000.000**	**-**	**5.100.000.000**	**-**
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Cộng	**8.238.846.350**	**198.000.000**	**8.238.846.350**	**198.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2023	**27.031.710.641**	**7.761.018.182**	**3.254.204.728**	**1.605.917.005**	**39.652.850.556**
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/6/2023	**27.031.710.641**	**7.761.018.182**	**3.254.204.728**	**1.605.917.005**	**39.652.850.556**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2023	**8.191.554.075**	**5.161.905.994**	**3.120.935.489**	**1.552.267.005**	**18.026.662.563**
Khấu hao trong kỳ	395.686.692	485.063.634	68.652.790	5.550.000	**954.953.116**
Số dư ngày 30/6/2023	**8.587.240.767**	**5.646.969.628**	**3.189.588.279**	**1.557.817.005**	**18.981.615.679**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	**18.840.156.566**	**2.599.112.188**	**133.269.239**	**53.650.000**	**21.626.187.993**
Tại ngày 30/6/2023	**18.444.469.874**	**2.114.048.554**	**64.616.449**	**48.100.000**	**20.671.234.877**

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp đảm bảo khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 183575/HĐTC, Quyển số 12 ngày 20/18/2018 số 03/2019/2356339/HĐBĐ đã được chứng nhận của Văn phòng công chứng ngày 05/12/2019 tại 30/6/2023 là 7.265.609.891 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 7.375.677.407 đồng)

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.753.581.201 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 6.658.119.838 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	577.531.165.456	-	532.206.667.396	-
Hàng hóa	701.011.813	-	581.011.813	-
Cộng	**578.233.243.631**	**-**	**532.788.745.571**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Phú Quốc; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác do Công ty làm chủ đầu tư.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2023	**208.518.000**	**3.158.725.750**	**267.227.596**	**3.634.471.346**
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số dư ngày 30/6/2023	**208.518.000**	**3.158.725.750**	**267.227.596**	**3.634.471.346**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư ngày 01/01/2023	**208.518.000**	**2.531.485.604**	**267.227.596**	**3.007.231.200**
Khấu hao trong kỳ	-	291.666.666	-	**291.666.666**
Số dư ngày 30/6/2023	**208.518.000**	**2.823.152.270**	**267.227.596**	**3.298.897.866**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	**-**	**627.240.146**	**-**	**627.240.146**
Tại ngày 30/6/2023	**-**	**335.573.480**	**-**	**335.573.480**

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2023
Nguyên giá	***224.903.449.704***	**-**	**-**	***224.903.449.704***
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	**224.903.449.704**
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị hao mòn luỹ kế	***55.728.368.631***	***2.497.449.900***	**-**	***58.225.818.531***
Nhà cửa vật kiến trúc	55.728.368.631	2.497.449.900	-	**58.225.818.531**
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	***169.175.081.073***			***166.677.631.173***
Nhà cửa vật kiến trúc	169.175.081.073			166.677.631.173
Giá trị quyền sử dụng đất	-			-

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 là 126.466.843.730 đồng để đảm bảo khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 183575/HĐTC, Quyển số 12 ngày 20/18/2018 số 03/2019/2356339/HĐBĐ đã được chứng nhận của Văn phòng công chứng ngày 05/12/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	14.426.306.470	14.426.306.470
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.337.788.974	5.337.788.974
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Cộng	**20.468.025.147**	**20.468.025.147**

13. Chi phí trả trước

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Ngắn hạn***	***3.196.713.485***	***2.555.464.030***
	Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	11.080.017	7.948.341
	Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	1.120.218.958	1.222.002.138
	Chi phí chờ phân bổ khác	2.065.414.510	1.325.513.551
b)	***Dài hạn***	***6.002.122.521***	***6.273.568.699***
	Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.781.797.039	3.839.096.997
	Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	344.546.045	425.362.716
	Chi phí chờ phân bổ khác	1.875.779.437	2.009.108.986
	Cộng	**9.198.836.006**	**8.829.032.729**

14. 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
a)	***Ngắn hạn***				
	Công ty CP Xây dựng C.E.O	3.490.741.266	3.490.741.266	11.988.769.666	11.988.769.666
	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	8.369.101.993	8.369.101.993	6.496.217.955	6.496.217.955
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
	Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	15.036.692.498	15.036.692.498	-	-
	Các đối tượng khác	11.205.340.191	11.205.340.191	12.100.678.843	12.100.678.843
	Cộng	**53.101.875.948**	**53.101.875.948**	**45.585.666.464**	**45.585.666.464**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

15. Người mua trả tiền trước

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Nguyễn Thanh Thùy	5.484.085.293	-
Tạ Đình Bình	526.776.966	526.776.966
Trần Phương Chinh	734.566.915	734.566.915
Các đối tượng khác	93.186.820	481.355.968
Cộng	**6.838.615.994**	**1.742.699.849**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2023
a) Phải nộp				
Thuế GTGT	190.301.656	1.259.566.700	829.319.466	620.548.890
Thuế TNCN	365.343.425	1.773.336.594	1.835.497.125	303.182.894
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	151.962.018	106.586.426	45.375.592
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các loại thuế khác	155.042.792.000	1.017.900.000	156.060.692.000	-
Cộng	**155.598.437.081**	**4.205.765.312**	**158.835.095.017**	**969.107.376**
b) Phải thu				
Thuế TNDN	645.070.240	51.338.233	82.588.380	676.320.387
Cộng	**645.070.240**	**51.338.233**	**82.588.380**	**676.320.387**

17. Chi phí phải trả

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phải trả khác	154.363.636	151.818.182
Cộng	**154.363.636**	**151.818.182**

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	***3.529.010.659***	***3.551.318.403***
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp C.E.O	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
b) Dài hạn	***74.147.649.760***	***75.306.206.774***
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp C.E.O	74.147.649.760	75.306.206.774
Cộng	**77.676.660.419**	**78.857.525.177**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

19. Phải trả khác

		30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	***Ngắn hạn***	***123.939.426.616***	***129.072.696.202***
	Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	421.227.160	70.074.320
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	119.598.621.438	118.556.997.808
	Trần Ngọc Thảo (1)	*115.756.914.694*	*115.756.914.694*
	Đặt cọc thuê nhà toà tháp C.E.O	*2.116.706.744*	*1.175.083.114*
	Các đối tượng khác	*1.725.000.000*	*1.625.000.000*
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.921.610.337	9.409.884.533
	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	*2.361.511.922*	*8.377.736.000*
	Các đối tượng khác	*560.098.415*	*1.032.148.533*
	Dư có phải thu khác	997.967.681	1.035.739.541
b)	***Dài hạn***	***32.803.525.744***	***32.449.554.549***
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.486.093.399	29.874.855.764
	Đặt cọc thuê nhà toà tháp C.E.O	*4.242.452.199*	*4.631.214.564*
	Các đối tượng khác	*25.243.641.200*	*25.243.641.200*
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.317.432.345	2.574.698.785
	Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	*3.317.432.345*	*2.574.698.785*
	Cộng	**156.742.952.360**	**161.522.250.751**

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

20. 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) Vay ngắn hạn						
Tạ Thị Huyên (1)	-	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000
Cộng	**-**	**-**	**-**	**5.972.000.000**	**5.972.000.000**	**5.972.000.000**

b) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BĐS-HĐVV ngày 09/3/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 05/3/2017; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/9/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/6/2020; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/6/2020 gia hạn đến ngày 31/01/2022; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 31/01/2022 đến ngày 31/12/2023. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

21. 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	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	**2.573.399.850.000**	**470.174.717.944**	**3.043.574.567.944**
Lãi trong năm trước	-	271.646.879.903	271.646.879.903
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(4.462.327.466)	(4.462.327.466)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
Số dư tại 31/12/2022	**2.573.399.850.000**	**728.434.615.450**	**3.301.834.465.450**
Lãi trong kỳ này	-	16.781.176.730	16.781.176.730
Số dư tại 30/6/2023	**2.573.399.850.000**	**745.215.792.180**	**3.318.615.642.180**

b) *Chi tiết vốn góp 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 cuối kỳ	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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	89.038.288.016	-	-	89.038.288.016
Cộng	**89.038.288.016**	**-**	**-**	**89.038.288.016**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.275.686.614	33.490.577.873
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	88.699.238.820
Cộng	**31.275.686.614**	**122.189.816.693**

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13.962.073.996	15.559.220.762
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	72.892.252.284
Cộng	**13.962.073.996**	**88.451.473.046**

3. 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, lãi cho vay	9.613.613.025	16.317.682.027
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.940.000.000	84.194.940.322
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.339.454	80.418.396
Cộng	**27.560.952.479**	**100.593.040.745**

4. 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	77.587.370	2.629.007.187
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.688.748.739	69.519.134.296
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(109.690.853)	(189.900.779)
Cộng	**3.656.645.256**	**71.958.240.704**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	68.107.536	88.198.826
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng	286.775.754	-
Thu nhập khác	94.980.292	67.615.342
Cộng	**449.863.582**	**155.814.168**

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Phạt vi phạm hành chính	157.886.273	-
Chi phí chậm nộp thuế	2.308.977	28.000.204
Chi phí khác	13.612.000	49.396.363
Cộng	**173.807.250**	**77.396.567**

7. 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	***2.684.177.630***	***4.762.868.785***
Chi phí nhân viên	2.057.192.697	1.955.256.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	626.984.933	2.804.797.347
Chi phí bằng tiền khác	-	2.814.854
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	***22.028.621.813***	***22.809.654.909***
Chi phí nhân viên quản lý	12.786.614.857	12.409.988.459
Chi phí đồ dùng văn phòng	494.089.931	759.604.481
Chi phí khấu hao TSCĐ	938.763.304	1.403.071.055
Thuế, phí và lệ phí	127.479.831	82.091.658
Chi phí dự phòng	-	15.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.582.762.273	7.900.903.680
Chi phí bằng tiền khác	98.911.617	238.695.576
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	***-***	***(110.000.000)***
Hoàn nhập dự phòng phải thu	-	(110.000.000)
Cộng	**24.712.799.443**	**27.462.523.694**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

8. 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
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	16.832.688.043	38.383.648.913
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	17.940.000.000	84.194.940.322
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	520.142.823	210.667.468
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(587.169.134)	(45.600.623.941)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường kỳ hiện hành	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	79.303.710	(3.964.940.249)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	102.261.159	335.165.157
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(181.564.869)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(3.629.775.092)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ hiện hành	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(130.815.023)	570.328.931
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	13.579.268	5.246.216
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(575.575.147)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(117.235.755)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội kỳ hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này mà được 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 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	450.243.078.801
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.972.000.000	203.984.971.304

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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, ngoài các sự kiện nêu trên, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	Công ty con của Công ty CP dịch vụ C.E.O
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O

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
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	26.401.383.098
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	160.345.507
Công ty CP Du lịch C.E.O	4.008.535.145	882.124.733

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	342.000.000	267.530.400
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	6.983.980.604	7.401.535.505
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	446.762.086	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	142.051.066	226.547.966
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	84.727.272	271.956.740
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	-	1.127.778
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	35.931.685.760	-
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	165.466.621	-
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	502.567.392	517.683.915
Công ty CP Du lịch C.E.O	277.528.318	271.567.414
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.153.796.123
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	184.889.181	185.508.432
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	95.072.769	99.137.667
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	180.496.805
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.968.219.371	4.107.219.835
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	711.900	697.800
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	314.394.828	4.896.184.210
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	453.094.465	443.918.498
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	2.135.700	1.284.000
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	545.760.002	-
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	20.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	107.500.000.000	-
Thu tiền cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	45.000.000.000
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	1.132.397.261
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	2.379.907.535	3.306.969.177
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	7.068.131.781	3.954.726.029
Cổ tức được chia		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.657.500.000
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	-	82.537.440.322
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.940.000.000	-
Góp vốn vào công ty con		
Góp vốn vào Công ty TNHH Quốc Tế C.E.O	-	9.355.655.000
Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	4.581.379.789

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

b) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	20.493.010.696	24.691.112.424
Công ty CP Du Lịch C.E.O	289.328.217	159.567.556
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	10.140.553.807	9.794.719.497
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	554.489.320	1.824.705
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.070.248.629	772.946.747
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	71.392.174	77.474.523
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	783.090	-
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	50.331.115	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	73.386.820	73.385.647
Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	-	15.703.161.838
Phải trả cho người bán		
Công ty CP Du Lịch C.E.O	1.238.081.385	779.903.650
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	8.369.101.993	6.496.217.955
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	210.829.132	265.909.132
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	43.900.000	22.074.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	64.280.000	192.846.994
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	3.490.741.266	11.988.769.666
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	85.483.505	1.476.879.329
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	43.636.174	60.205.885
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	15.036.692.498	-
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	82.500.000.000	62.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	252.500.000.000	145.000.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.179.254.326	273.409.598.584
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.940.000.000	5.790.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	9.709.530.823	7.329.623.288
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	41.040.000	41.040.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.000.000.000	15.867.995
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	20.058.529.044	12.992.589.044
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	12.700.050	12.700.050
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	10.280.291	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	17.343.480	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

	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:

		Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	***Chức danh***	***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	***Chức danh***	***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	***Chức danh***	***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 BKS	24.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	18.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản vay	-	5.972.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.899.927.539	53.693.609.626
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	3.407.653.930.196	3.390.872.753.466
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 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	6.899.927.539	53.693.609.626
Phải thu khách hàng và phải thu khác	424.533.574.081	676.754.962.586
Các khoản đầu tư tài chính	340.039.502.865	210.000.000.000
Tổng cộng	**771.473.004.485**	**940.448.572.212**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	-	5.972.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	209.844.828.308	207.107.917.215
Chi phí phải trả	154.363.636	151.818.182
Tổng cộng	**209.999.191.944**	**213.231.735.397**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

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	177.041.302.564	32.803.525.744	**209.844.828.308**
Chi phí phải trả	154.363.636	-	**154.363.636**
Các khoản vay	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	174.658.362.666	32.449.554.549	**207.107.917.215**
Chi phí phải trả	151.818.182	-	**151.818.182**
Các khoản vay	5.972.000.000	-	**5.972.000.000**

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi 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	6.899.927.539	-	**6.899.927.539**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	422.841.490.081	1.692.084.000	**424.533.574.081**
Các khoản đầu tư tài chính	340.039.502.865	-	**340.039.502.865**

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

4. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Kiều Chinh	Đỗ Thị Thơm	Đoàn Văn Minh