

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.14 08:33:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 08/5/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tô	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,



Cao Văn Kiên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Số: 0503.02-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VIII.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã điều chỉnh một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp nhất do Báo cáo tài chính của một công ty con điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm tra của cơ quan thuế.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Phạm Thanh Nga

Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1930-2026-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2026-034-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.575.498.519.600	4.991.254.141.661
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	780.987.360.496	993.340.552.048
1 Tiền	111		111.210.046.341	101.115.069.038
2 Các khoản tương đương tiền	112		669.777.314.155	892.225.483.010
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	767.707.101.181	1.005.707.645.162
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		767.707.101.181	1.005.707.645.162
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.375.752.704.168	1.401.806.712.424
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	646.198.512.371	637.679.224.100
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	68.897.389.031	171.037.320.309
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	799.859.352.852	672.081.978.294
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(139.202.550.086)	(78.991.810.279)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	1.469.478.625.997	1.375.991.004.679
1 Hàng tồn kho	141		1.469.478.625.997	1.375.991.004.679
V Tài sản ngắn hạn khác	150		181.572.727.758	214.408.227.348
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	39.045.294.890	75.634.263.407
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		123.707.479.401	117.273.158.025
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17.	18.819.953.467	21.500.805.916
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.154.559.715.633	3.966.329.328.143
I Các khoản phải thu dài hạn	210		9.934.570.694	9.949.570.694
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	9.934.570.694	9.949.570.694
II Tài sản cố định	220		2.097.244.300.755	2.158.995.368.700
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	2.053.212.815.814	2.113.290.882.315
- Nguyên giá	222		2.612.727.232.528	2.596.445.456.621
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(559.514.416.714)	(483.154.574.306)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	44.031.484.941	45.704.486.385
- Nguyên giá	228		71.943.948.244	71.336.756.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.912.463.303)	(25.632.269.859)
III Bất động sản đầu tư	230	V.12.	584.985.724.955	601.914.683.963
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(150.415.901.679)	(133.486.942.671)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.332.884.146.656	1.077.553.963.639
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10.	1.332.884.146.656	1.077.553.963.639
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		129.510.972.573	117.915.741.147
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	65.068.236.340	57.978.310.208
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13.	44.615.348.579	22.740.490.345
3 Lợi thế thương mại	269	V.14.	19.827.387.654	37.196.940.594
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8.730.058.235.233	8.957.583.469.804

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025 (Trình bày lại)
C NỢ PHẢI TRẢ	300		2.288.400.405.019	2.688.938.273.503
I Nợ ngắn hạn	310		1.647.045.334.718	2.009.711.321.646
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	225.473.320.104	219.743.590.675
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16.	519.214.733.756	812.074.247.812
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17.	49.751.824.726	99.961.576.903
4 Phải trả người lao động	314		24.975.037.482	10.710.797.932
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18.	282.459.133.153	254.570.286.785
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19.	28.556.465.352	3.864.449.931
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	343.547.209.675	298.687.326.643
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22.	92.983.068.697	193.352.954.059
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		80.084.541.773	116.746.090.906
II Nợ dài hạn	330		641.355.070.301	679.226.951.857
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18.	81.274.252.031	82.348.053.565
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19.	116.283.984.456	162.755.029.987
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	37.437.847.259	36.861.340.756
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22.	342.857.351.936	334.970.759.139
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	63.501.634.619	62.291.768.410
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.441.657.830.214	6.268.645.196.301
I Vốn chủ sở hữu	410	V.23.	6.441.657.830.214	6.268.645.196.301
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		243.967.519.433	230.900.226.386
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		291.855.108.812	428.075.106.097
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		114.573.299.459	237.921.377.796
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		177.281.809.353	190.153.728.301
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		232.107.601.969	206.038.693.818
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.730.058.235.233	8.957.583.469.804

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng





Cao Văn Kiên

Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.338.663.418.497	1.307.939.076.396
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	529.101	2.862.753
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.338.662.889.396	1.307.936.213.643
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	921.910.971.237	957.030.706.453
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		416.751.918.159	350.905.507.190
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	76.251.711.792	84.055.087.529
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	27.064.973.480	31.988.385.976
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.660.780.799	30.662.631.339
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	46.476.212.895	68.973.060.496
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	167.459.050.420	97.631.272.825
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		252.003.393.156	236.367.875.422
12 Thu nhập khác	31	VI.7.	17.396.400.125	11.495.481.158
13 Chi phí khác	32	VI.8.	41.405.241.756	11.340.553.924
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.008.841.631)	154.927.234
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		227.994.551.525	236.522.802.656
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	42.697.511.806	67.943.608.241
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	(20.664.992.025)	2.618.224.189
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		205.962.031.744	165.960.970.226
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		177.281.809.353	190.153.728.301
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		28.680.222.391	(24.192.758.075)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12.	323,80	307,42

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		227.994.551.525	236.522.802.656
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		116.622.949.045	110.597.989.911
- Các khoản dự phòng	03		60.210.739.807	14.523.472.322
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(12.962.254)	(100.936.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(72.826.201.157)	(85.250.560.895)
- Chi phí lãi vay	06		26.660.780.799	30.662.631.339
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		358.649.857.765	306.955.398.833
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(61.385.886.522)	99.344.255.221
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93.487.621.318)	(100.856.679.097)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(192.941.349.625)	(302.108.202.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.499.042.385	44.897.790.325
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.883.346.274)	(19.100.451.856)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(96.118.260.326)	(85.691.256.797)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(66.999.632.724)	(20.776.444.513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(148.667.196.639)	(77.335.590.213)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(283.784.729.875)	(415.192.169.898)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.011.549.585	2.315.549.032
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(1.115.672.773.557)	(937.620.317.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.353.673.317.538	1.485.000.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	6.771.241.950
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.278.577.091	87.275.477.139
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		36.505.940.782	228.549.780.685
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		306.316.698.213	519.351.641.617
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(399.021.596.162)	(819.377.004.343)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.500.000.000)	(11.310.000.000)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(100.204.897.949)</i>	<i>(311.335.362.726)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50		<i>(212.366.153.806)</i>	<i>(160.121.172.254)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		<i>993.340.552.048</i>	<i>1.153.356.865.428</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		<i>12.962.254</i>	<i>104.858.874</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70	V.1.	<i>780.987.360.496</i>	<i>993.340.552.048</i>

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 số 0101183550 ngày 15/9/2025 do tăng vốn Điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là **5.674.160.750.000 VND** (Năm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư tỷ, một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Điều hành tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường 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 cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 – DN/HIN

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường 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 Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%
3.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (Trước đây là Trường Cao đẳng Đại Việt)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
5.	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 Tor, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
6.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tor, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09- DN/HN

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
8.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
9.	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết kế và tư vấn kỹ thuật có liên quan	100%	100%
10.	Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (*)	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%

(*) Góp vốn thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chi có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 08/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 27/3/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Thông báo số 10025/25 ngày 09/5/2025 của Phòng Kinh tế - Doanh nghiệp Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang.

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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 1.458 nhân viên (Tại ngày 31/12/2024 là 1.353 nhân viên)

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

3. 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. 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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong 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
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 – 05

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

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

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

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.

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	(*)
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 – 45

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

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

14. 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9% - 11,31%/năm;
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

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

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

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

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

17. 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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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

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

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

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

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

20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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

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

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

22. 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 và số thuế hoãn lại.

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

24. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là chuyển nhượng bất động sản; kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan; kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan; hoạt động xây lắp; và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	111.210.046.341	101.115.069.038
Tiền mặt	15.785.775.176	20.194.179.988
Tiền gửi ngân hàng	95.423.221.163	80.919.239.050
Tiền đang chuyển	1.050.002	1.650.000
Các khoản tương đương tiền (*)	669.777.314.155	892.225.483.010
Cộng	780.987.360.496	993.340.552.048

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng.

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162
Tiền gửi có kỳ hạn	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	568.776.003.009	568.776.003.009	559.819.283.228	559.819.283.228
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	388.327.624	388.327.624	388.327.624	388.327.624
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô (3)	151.000.000.000	151.000.000.000	101.000.034.310	101.000.034.310
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang (4)	46.000.000.000	46.000.000.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	144.500.000.000	144.500.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội (5)	1.542.770.548	1.542.770.548	-	-
Cộng	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162

(1) Tiền gửi ngân hàng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo cho các hợp đồng thầu chi (Chi tiết tại thuyết minh V.22).

(2) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, hợp đồng tự động quay vòng.

(3) Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số: 121125/VPB ngày 12/11/2025, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi 1 lần cuối kỳ, không tái tục khi đến hạn và Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 06112025/VPB ngày 06/11/2025 giá trị 50 tỷ, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ, không tái tục khi đến hạn.

(4) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trả lãi cuối kỳ số: 1061912315 ngày 5/11/2025, kỳ hạn 6 tháng, phương thức trả lãi hàng tháng, tự động quay vòng gốc

(5) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0006/2025/TDO/HĐTĐ ngày 22/7/2025, kỳ hạn 6 tháng, lãi trả cuối kỳ, vào ngày kết thúc kỳ hạn, số tiền gửi sẽ được tự động quay vòng theo kỳ hạn đăng ký ban đầu.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(12.478.919.558)	24.451.494.272	(12.478.919.558)
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	(11.550.000.000)	19.800.000.000	(5.280.000.000)
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	(16.800.000.000)	27.000.000.000	(7.800.000.000)
Công ty CP Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	(17.490.000.000)	33.000.000.000	(3.630.000.000)
Các đối tượng khác	522.718.158.099	(60.920.009.776)	514.198.869.828	(29.438.253.701)
Cộng	646.198.512.371	(133.479.869.334)	637.679.224.100	(72.868.113.259)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

4. Trả trước cho người bán Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây dựng HAI A	-	-	14.568.589.098	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	23.797.024.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BHS	8.243.559.595	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Thành phố Hà Nội (*)	-	-	121.870.000.000	-
Các đối tượng khác	36.856.805.436	(359.223.000)	34.598.731.211	(359.223.000)
Cộng	68.897.389.031	(359.223.000)	171.037.320.309	(359.223.000)

(*) Khoản trả trước tiền giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh.

5. Phải thu khác Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	459.485.700	-	1.856.699.728	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ				
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)	1.360.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	297.355.652	-	363.355.652	-
Phải thu khác	758.096.016.500	(263.457.752)	627.495.427.914	(664.474.020)
Lãi dự thu tiền gửi	3.438.940.992	-	5.116.472.366	-
Các khoản phải thu khác	754.657.075.508	(263.457.752)	622.378.955.548	(664.474.020)
Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Phải thu tiền đền bù, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới CEO Mễ Linh	131.955.270.361	-	-	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	1.965.080.048	-	2.131.288.189	-
Các khoản phải thu khác	4.854.373.219	(263.457.752)	4.365.315.479	(664.474.020)
b) Dài hạn	9.934.570.694	-	9.949.570.694	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.242.486.694	-	8.257.486.694	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (6)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	809.793.923.546	(5.363.457.752)	682.031.548.988	(5.764.474.020)

(1) Khoản đặt cọc để đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty TNHH MTV 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 TNHH MTV 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) Khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

(3) Khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

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

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

(6) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng 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).

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	186.580.859.138	53.100.989.804	106.211.113.259	33.343.000.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	-	12.478.919.558	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	16.500.000.000	4.950.000.000	16.500.000.000	8.910.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Trường An Phú Quốc	29.700.000.000	12.210.000.000	9.900.000.000	6.270.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	16.500.000.000	4.950.000.000	13.200.000.000	7.920.000.000
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	14.240.940.000	-	14.240.940.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	24.000.000.000	7.200.000.000	18.000.000.000	10.200.000.000
Các đối tượng khác	73.160.999.580	23.790.989.804	21.891.253.701	43.000.000
Trả trước cho người bán	359.223.000	-	359.223.000	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	19.223.000	-
Phải thu khác	5.363.457.752	-	5.764.474.020	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Phạm Thúy Kiều	263.457.752	-	263.457.752	-
Phải thu khác	-	-	401.016.268	-
Cộng	192.303.539.890	53.100.989.804	112.334.810.279	33.343.000.000

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	41.793.114.574	-	32.006.675.980	-
Công cụ, dụng cụ	257.222.908	-	144.619.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.425.969.502.092	-	1.339.097.939.835	-
Hàng hóa	1.458.786.423	-	4.741.769.209	-
Cộng	1.469.478.625.997	-	1.375.991.004.679	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2025	2.422.114.799.333	82.662.666.861	64.228.717.491	10.525.147.668	16.914.125.268	2.596.445.456.621
Mua trong năm	-	2.753.912.635	21.017.412.555	1.442.628.028	1.972.001.709	27.185.954.927
Đầu tư XD/CB hoàn thành	554.598.797	-	-	-	-	554.598.797
Thanh lý, nhượng bán	-	(811.118.279)	(10.528.250.538)	(45.909.000)	(73.500.000)	(11.458.777.817)
Phân loại lại tài sản	108.000.000	99.995.000	-	-	(207.995.000)	-
Số dư ngày 31/12/2025	2.422.777.398.130	84.705.456.217	74.717.879.508	11.921.866.696	18.604.631.977	2.612.727.232.528
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2025	355.814.334.414	68.239.268.834	42.976.220.385	8.259.722.149	7.865.028.524	483.154.574.306
Khấu hao trong năm	66.684.770.206	5.932.537.074	4.720.841.002	1.155.339.590	1.534.674.089	80.028.161.961
Thanh lý, nhượng bán	-	(744.210.508)	(2.844.315.069)	(6.293.976)	(73.500.000)	(3.668.319.553)
Phân loại lại tài sản	108.000.000	36.109.294	-	-	(144.109.294)	-
Số dư ngày 31/12/2025	422.607.104.620	73.463.704.694	44.852.746.318	9.408.767.763	9.182.093.319	559.514.416.714
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2025	2.066.300.464.919	14.423.398.027	21.252.497.106	2.265.425.519	9.049.096.744	2.113.290.882.315
Tại ngày 31/12/2025	2.000.170.293.510	11.241.751.523	29.865.133.190	2.513.098.933	9.422.538.658	2.053.212.815.814

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.977.846.863 VND (Tại ngày 31/12/2024: 53.211.783.295 VND)

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.715.272.311 VND (Tại ngày 31/12/2024: 423.229.592.113 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
						Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	47.211.516.460	23.527.947.888	267.227.596	208.518.000	121.546.300	71.336.756.244
Mua trong năm	-	50.000.000	-	-	630.000.000	680.000.000
Giảm khác	-	(72.808.000)	-	-	-	(72.808.000)
Số dư ngày 31/12/2025	47.211.516.460	23.505.139.888	267.227.596	208.518.000	751.546.300	71.943.948.244
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	6.280.523.848	18.865.852.427	267.227.596	208.518.000	10.147.988	25.632.269.859
Khấu hao trong năm	951.160.056	1.005.805.816	-	-	339.309.264	2.296.275.136
Giảm khác	-	(16.081.692)	-	-	-	(16.081.692)
Số dư ngày 31/12/2025	7.231.683.904	19.855.576.551	267.227.596	208.518.000	349.457.252	27.912.463.303
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	40.930.992.612	4.662.095.461	-	-	111.398.312	45.704.486.385
Tại ngày 31/12/2025	39.979.832.556	3.649.563.337	-	-	402.089.048	44.031.484.941

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 0 VND (Tại ngày 31/12/2024: 18.844.236.513 VND)

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.923.753.279 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (1)	1.052.781.663.275	927.854.770.545
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO (2)	112.384.242.760	81.739.414.104
Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (3)	140.177.565.603	59.292.802.775
Các dự án khác	27.540.675.018	8.666.976.215
Cộng	1.332.884.146.656	1.077.553.963.639

(1) Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được thực hiện theo quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019. Dự án có diện tích khoảng 358,3 ha nằm trên địa phận xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) được đầu tư bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục là Khu dịch vụ tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp; khu nhà ở, khu công viên rừng, khu vui chơi giải trí và hoạt động du lịch.

(2) Dự án đầu tư "Xây trường Tiểu học, Mầm non tư thục CEO" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 1755/QĐ-UBND ngày 11/4/2018; Công ty có 2 lần điều chỉnh, theo Quyết định điều chỉnh lần 2 số 2617/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 thì:

- Trường tiểu học diện tích xây dựng 3.380m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,88 lần. Tổng vốn đầu tư 76,613 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-3, KĐT Quốc Oai, Hà Nội.

- Trường mầm non diện tích xây dựng 2.007,5m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao: 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6 lần. Tổng vốn đầu tư 44,367 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-5, Khu đô thị Quốc Oai, Hà Nội.

Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất.

(3) Dự án đầu tư Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (trước đây là Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort) được thực hiện theo quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Dự án có diện tích 79.720,9 m² nằm trên địa phận Lô D12b Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam với tổng mức đầu tư là 795.451.000.000 VND bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là cung cấp, kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ khách sạn, căn hộ du lịch, ... Tiến độ hoàn thiện công trình và đưa dự án vào khai thác, sử dụng dự án là trước ngày 31/5/2027. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thi công.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39.045.294.890	75.634.263.407
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.281.763.833	4.793.558.456
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	126.132.657	151.785.881
Chi phí môi giới bất động sản	25.363.638.140	58.632.782.354
Chi phí khác chờ phân bổ	9.273.760.261	12.056.136.716
b) Dài hạn	65.068.236.340	57.978.310.208
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	29.822.955.273	23.517.903.819
Chi phí trả trước thuê văn phòng	3.495.297.249	3.609.897.165
Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.482.966.011	1.744.068.601
Chi phí quyền sử dụng đất Wynham Hotel	6.218.080.070	6.364.206.374
Chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ	6.081.424.673	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.796	3.374.427.796
Chi phí khác chờ phân bổ	14.593.085.268	19.367.806.453
Cộng	104.113.531.230	133.612.573.615

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	735.401.626.634	-	-	735.401.626.634
- Quyền sử dụng đất	84.310.364.771	-	-	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	651.091.261.863	-	-	651.091.261.863
Giá trị hao mòn lũy kế	133.486.942.671	16.928.959.008	-	150.415.901.679
- Quyền sử dụng đất	11.365.934.123	1.965.847.116	-	13.331.781.239
- Nhà cửa vật kiến trúc	122.121.008.548	14.963.111.892	-	137.084.120.440
Giá trị còn lại (*)	601.914.683.963			584.985.724.955
- Quyền sử dụng đất	72.944.430.648			70.978.583.532
- Nhà cửa vật kiến trúc	528.970.253.315			514.007.141.423

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Toà tháp CEO tại HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 2 căn Villas thuộc dự án Sonasea Villas and Resort; 12 căn Villas và 162 căn Condotel thuộc dự án Sonasea Condotel & Villas tại Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 116.911.078.828 VND (Tại ngày 31/12/2024: 120.743.432.968 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5%	5%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (1)	21.401.852.115	-
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10%	10%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (2)	1.698.834.615	1.745.961.701

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (3)	21.514.661.849	20.994.528.644
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (4)=(1)+(2)+(3)	44.615.348.579	22.740.490.345

14. Lợi thế thương mại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	10.653.203.260	23.437.047.160
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	9.174.184.394	13.759.893.434
Cộng	19.827.387.654	37.196.940.594

15. Phải trả người bán

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	8.699.104.521	8.699.104.521	9.115.744.388	9.115.744.388
Công ty CP Xây dựng Coteccons	7.402.492.861	7.402.492.861	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	1.150.457.060	1.150.457.060	3.210.692.425	3.210.692.425
Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.766.443.118	14.766.443.118	14.766.443.118	14.766.443.118
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	178.454.822.544	178.454.822.544	165.891.739.967	165.891.739.967
Cộng	225.473.320.104	225.473.320.104	219.743.590.675	219.743.590.675

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	-	15.875.983.049
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế Tạ Thị Vui	13.000.000.000	-
Nguyễn Mạnh Chiến	-	12.093.981.609
Các đối tượng khác	17.841.219.508	17.841.219.508
	476.253.882.602	754.143.432.000
Cộng	519.214.733.756	812.074.247.812

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Phải nộp	49.751.824.726	99.961.576.903
Thuế GTGT đầu ra	7.077.996.981	3.358.545.805
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.955.120	2.415.954
Thuế TNDN	39.920.776.748	94.488.887.799
Thuế TNCN	1.209.618.702	1.571.427.800
Thuế nhà thầu	1.536.803.200	353.097.968
Thuế khác	2.673.975	187.201.577
b) Phải thu	18.819.953.467	21.500.805.916
Thuế GTGT đầu ra	21.302.885	9.220.978
Thuế TNDN	2.618.185.961	4.188.304.411
Thuế TNCN	82.574.915	117.889.672
Thuế đất, tiền thuê đất	16.097.889.706	17.185.390.855

18. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	282.459.133.153	254.570.286.785
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	33.863.649	162.521.128
Trích trước chi phí lãi vay vốn hoá	81.388.572	18.259.234
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	237.678.811.910	229.521.550.562
Trích trước chi phí thi công Dự án tại Vân đồn	4.367.632.149	-
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Nha Trang	4.502.597.784	-
Trích trước lãi phải trả theo Hợp đồng dịch vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9.578.859.758	-
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	20.803.989.554	18.514.084.403
Trích trước chi phí phải trả khác	5.411.989.777	6.353.871.458
b) Dài hạn	81.274.252.031	82.348.053.565
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	10.032.151	842.392.363
Trích trước chi phí lãi vay	5.452.814.375	5.694.255.697

Cộng

363.733.385.184 336.918.340.350

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

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

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

19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	28.556.465.352	3.864.449.931
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.270.180.411	3.611.864.940
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	9.643.594.298	-
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	9.730.925.454	-
Doanh thu nhận trước về dịch vụ kinh doanh bất động sản (15 đêm nghỉ)	2.702.445.652	-
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo	37.922.808	106.878.712
Doanh thu nhận trước khác	3.171.396.729	145.706.279
b) Dài hạn	116.283.984.456	162.755.029.987
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	68.354.864.690	70.671.978.718
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	28.298.179.506	47.760.030.415
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	19.630.940.260	44.323.020.854
Cộng	144.840.449.808	166.619.479.918
20. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	343.547.209.675	298.687.326.643
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	3.334.986.427	2.516.197.845
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	198.586.082.112	172.039.868.158
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	2.529.137.393	3.254.618.269
Công ty CP Bất động sản BHS đặt cọc tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng môi giới	4.240.000.000	4.460.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	76.060.030.025	48.568.335.195
Phải trả, phải nộp khác	141.626.141.136	124.131.260.640
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	79.647.508.591	69.715.573.690
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	15.542.544.373	19.449.107.309
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)	2.361.511.922	2.361.511.922

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Senreal (4)	16.711.585.512	16.711.585.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.362.990.738	15.893.482.207
b) Dài hạn	37.437.847.259	36.861.340.756
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.437.847.259	31.861.340.756
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	380.985.056.934	335.548.667.399

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

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

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

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

21. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	61.332.963.545	60.123.097.336
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	63.501.634.619	62.291.768.410

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2025	Tăng	Giảm	Giá trị	
a) Ngắn hạn	92.983.068.697	297.740.606.914	398.110.492.276	193.352.954.059	193.352.954.059
Vay ngắn hạn	57.765.853.729	258.659.831.558	249.002.329.177	48.108.351.348	48.108.351.348
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	46.235.853.729	246.129.831.558	248.002.329.177	48.108.351.348	48.108.351.348
Vay các đối tượng khác (2)	11.530.000.000	12.530.000.000	1.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	35.217.214.968	39.080.775.356	149.108.163.099	145.244.602.711	145.244.602.711
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	35.217.214.968	39.080.775.356	149.108.163.099	145.244.602.711	145.244.602.711
b) Dài hạn	342.857.351.936	47.878.472.039	39.991.879.242	334.970.759.139	334.970.759.139
Vay dài hạn	342.857.351.936	47.878.472.039	39.991.879.242	334.970.759.139	334.970.759.139
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	342.857.351.936	47.878.472.039	39.991.879.242	334.970.759.139	334.970.759.139
Cộng	435.840.420.633	345.619.078.953	438.102.371.518	528.323.713.198	528.323.713.198

c) Thuyết minh thông tin các khoản vay

(1) Khoản vay còn lại tại thời điểm 31/12/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/9988799/HĐTĐ ngày 21/10/2025. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn đến ngày 02/02/2026, lãi suất cố định trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 99887992024 ngày 01/11/2024 với giá trị là 100 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2025/2356339/HĐTĐ ngày 28/11/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 199,999 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 27/10/2026. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 199,999 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

- (2) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế theo Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 06/3/2025, thời gian vay 18 tháng, mục đích vay: bổ sung nguồn vốn vận hành các hoạt động của nhà trường.
- (3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng:
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2021/9988799/HĐTD ngày 21/5/2021. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liên kết, và cảnh quan phố đi bộ LK-5 và LK-6 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City- Phần Khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật liên quan.". Số tiền vay là 954 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 954 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 51,3% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liên kết và cảnh quan phố đi bộ (LK-5, LK-6) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – phần Khu I và các hạ tầng liên quan tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Theo hợp đồng thế chấp số 01/2021/9988799/HĐTC ngày 24/5/2021.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9988799/HĐTD ngày 23/8/2022. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phần khu 1". Số tiền vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 132 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền và lợi ích hợp pháp từ tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phần khu 1. Theo hợp đồng thế chấp số 01/2022/9988799/HĐTC ngày 26/9/2022.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân, hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày có doanh thu từ dự án tùy vào thời điểm nào đến trước và thời hạn rút vốn là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 144 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô CC4, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, Thành phố Hà Nội". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số: 01/2025/2356339/HĐTC ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 02/2025/2356339/HĐTC ngày 11/11/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356403/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 1.206.998.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: các khoản Vay/Bảo Lành/L/c sẽ được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liền kề, biệt thự thuộc Dự án khu đô thị mới CEO Mê Linh tại xã Đại Thịnh, xã Mê Linh, xã Văn Khướ, Huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (nay là xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội) như được Bên Cấp Tín dụng chấp thuận. Khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 01/2025/2356403/HĐTC ngày 11/11/2025.

23. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND					
	1	2	3	4	5 = (1+2+3+4)	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
A						
Số dư tại ngày 01/01/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	218.184.054.374	557.444.608.896	280.416.732.358	6.202.399.845.628
Tăng vốn trong năm	257.276.720.000	-	-	(257.276.720.000)	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	190.153.728.301	-	190.153.728.301
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(24.192.758.075)	(24.192.758.075)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	19.924.897.468	(5.302.191.193)	-	14.622.706.275
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.604.382.386)	-	(10.604.382.386)
Tăng tỷ lệ sở hữu vào Công ty con	-	-	-	295.075.861	-	295.075.861
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	(35.452.893.580)	(35.452.893.580)
Giảm khác	-	-	(7.208.725.456)	-	-	(7.208.725.456)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	(46.635.013.382)	(14.732.386.885)	(61.367.400.267)
Số dư tại ngày 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	230.900.226.386	428.075.106.097	206.038.693.818	6.268.645.196.301
Tăng vốn trong năm (i)	270.096.430.000	-	-	(270.096.430.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	177.281.809.353	28.680.222.391	205.962.031.744

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/6/2025 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con bao gồm: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 77.387.750.000 đồng.

Đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences là 318.945.080.908 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 100.000.000.000 đồng
- Góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 77.387.750.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 10/01/2026 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022 thì số tiền Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences giảm 480 tỷ đồng (số tiền đầu tư sau điều chỉnh là 320 tỷ đồng) và tăng vốn đầu tư vào Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O số tiền 480 tỷ đồng.

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cộng	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Vốn góp đầu năm	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp tăng trong năm	270.096.430.000	257.276.720.000
Vốn góp cuối năm	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	270.096.430.000	257.276.720.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	540.406.432

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

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
USD	31.149,24	109.587,02
EUR	67.271,22	801,75

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	977.115.690.981	731.975.587.209
Doanh thu kinh doanh bất động sản	361.547.727.516	575.963.489.187
Cộng	1.338.663.418.497	1.307.939.076.396

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giảm giá hàng bán	529.101	2.862.753
Cộng	529.101	2.862.753

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	775.181.610.120	716.949.483.164
Giá vốn kinh doanh bất động sản	146.729.361.117	240.081.223.289
Cộng	921.910.971.237	957.030.706.453

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	75.601.045.717	81.955.021.068
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	12.962.254	100.936.500
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	637.703.821	987.497.232
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	979.990.795
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	31.641.934
Cộng	76.251.711.792	84.055.087.529

5. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	26.660.780.799	30.662.631.339
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	7.854.146
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	404.192.681	-
Chi phí tài chính khác	-	1.317.900.491
Cộng	27.064.973.480	31.988.385.976

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	46.476.212.895	68.973.060.496
Chi phí nhân viên bán hàng	5.949.667.729	5.382.333.114
Chi phí khấu hao TSCĐ	964.701.492	4.796.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.539.878.659	56.261.830.894
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.021.965.015	7.324.100.017
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	177.074.921.631	100.447.250.198
Chi phí nhân viên quản lý	60.581.102.114	41.623.399.968
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.873.792.562	8.299.556.029
Chi phí dự phòng	69.826.611.018	17.556.675.867
Phân bổ lợi thế thương mại	17.369.552.940	17.650.418.076
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.423.862.997	15.317.200.258
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(9.615.871.211)	(2.815.977.373)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(9.615.871.211)	(2.815.977.373)

7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	82.274	2.315.549.032
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	2.608.537.147	4.855.167.069
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.032.342.514	3.758.309.330
Thu nhập khác	2.755.438.190	566.455.727
Cộng	17.396.400.125	11.495.481.158

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

8. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	27.123.162.882	6.965.498.341
Chi phí phạt hành chính	-	51.159.296
Chi phí hạ ngầm tuyến cáp nội 24KV	-	3.783.682.629
Chi thanh lý TSCĐ	2.774.926.834	-
Chi phí phải trả theo hợp đồng	9.799.315.578	-
Chi phí khác	1.707.836.462	540.213.658
Cộng	41.405.241.756	11.340.553.924

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	42.697.511.806	67.943.608.241
Cộng	42.697.511.806	67.943.608.241

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(20.664.992.025)	2.618.224.189
Cộng	(20.664.992.025)	2.618.224.189

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	209.808.828.262	239.811.308.533
Chi phí nhân công	279.204.370.709	317.978.415.154
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	116.622.949.045	110.597.989.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	705.442.290.971	417.549.006.183
Chi phí khác bằng tiền	218.940.754.453	150.061.615.455
Cộng	1.530.019.193.440	1.235.998.335.236

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	177.281.809.353	190.153.728.301
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(29.417.053.482)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(29.417.053.482)
<i>+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(29.417.053.482)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	177.281.809.353	160.736.674.819
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	547.510.338	522.855.226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	323,80	307,42

(*) Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại các Công ty con. Cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	190.153.728.301	-	190.153.728.301
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
<i>+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	190.153.728.301	(29.417.053.482)	160.736.674.819
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	522.855.226		522.855.226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	363,68		307,42

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi vay nhập gốc	221.605.384	6.576.271.281
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	270.096.430.000	257.276.720.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	306.316.698.213	519.351.641.617
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	399.021.596.162	819.377.004.343

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

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

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh để sử dụng với mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của nhà nước.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. 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.

a) Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT từ ngày 08/5/2025; Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025 và miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng từ ngày 01/4/2025)
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát
Bà Thái Thị Tươi	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với bà Đỗ Thị Thơm - Phó Tổng giám đốc

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã trả trong năm tại Công ty Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn của Ông Đoàn Tiến Trung	3.750.000.000	3.750.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	25.023.154.511	7.872.651.951
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng (*)	25.143.154.511	7.992.651.951

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

Họ và tên	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	10.986.127.250	4.338.111.654
Ông Cao Văn Kiên	3.272.760.025	359.598.210
Ông Tạ Văn Tổ	1.885.708.761	342.857.767
Bà Đỗ Phương Anh	1.173.343.303	998.129.580
Bà Vũ Thị Lan Anh	578.298.507	1.373.541.772
Ông Trần Đạo Đức	2.130.533.257	1.263.984.325
Bà Đỗ Thị Thơm	1.945.483.397	-
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	14.037.027.261	3.534.540.297
Ông Đoàn Văn Bình	8.556.136.145	2.009.471.662
Bà Đỗ Thị Thơm	-	662.024.120
Ông Trần Trung Kết	1.430.314.800	84.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	-	28.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	757.157.400	56.000.000
Ông Đoàn Văn Minh	1.430.314.800	695.044.515
Ông Đoàn Đức Anh	1.402.314.800	-
Bà Thái Thị Tươi	460.789.316	-
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	48.000.000	48.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	36.000.000	36.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Báo cáo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 và cho năm tài chính thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND						
Doanh thu thuần							
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	361.547.727.516	53.532.329.215	880.099.215.180	3.480.983.670	40.002.633.815	-	1.338.662.889.396
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	17.718.247.083	13.255.225.373	362.719.189.394	86.269.904.694	(479.962.566.544)	-
Tổng doanh thu thuần	361.547.727.516	71.250.576.298	893.354.440.553	366.200.173.064	126.272.538.509	(479.962.566.544)	1.338.662.889.396
Kết quả kinh doanh							
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	7.635.571.415	8.648.153.700	72.635.500.343	3.961.952.855	6.752.953.204	16.988.817.528	116.622.949.045
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	82.871.567.315	(4.700.684.697)	199.862.410.269	(478.522.737)	(54.079.683.297)	(20.658.432.009)	202.816.654.844
Thu nhập thuần không phân bổ							25.177.896.681
Tài sản và công nợ							
Tài sản theo bộ phận	3.102.316.740.792	856.205.394.159	2.371.101.331.932	388.277.167.338	788.250.778.395	(456.909.757.164)	7.049.241.655.451
Tài sản không phân bổ							1.680.816.579.782
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	814.988.925.027	171.435.873.595	721.911.763.527	191.085.224.846	140.725.525.951	(380.925.329.678)	1.659.221.983.268
Tổng nợ phải trả không phân bổ							629.178.421.751
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	194.446.664.312	5.876.226.683	89.167.859.998	130.000.000	2.245.222.917	(8.081.244.035)	283.784.729.875

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

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

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số chỉ tiêu so sánh của năm trước đã được Ban Tổng giám đốc Công ty điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp nhất do Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của một công ty con trong Tập đoàn điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm tra của cơ quan thuế, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu	Số liệu	Đơn vị tính: VND Chênh lệch
		trước điều chỉnh	sau điều chỉnh	
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)
NỢ PHẢI TRẢ	300	2.645.282.107.542	2.688.938.273.503	43.656.165.961
Nợ ngắn hạn	310	1.966.055.155.685	2.009.711.321.646	43.656.165.961
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	56.305.410.942	99.961.576.903	43.656.165.961
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	6.312.301.362.262	6.268.645.196.301	(43.656.165.961)
Vốn chủ sở hữu	410	6.312.301.362.262	6.268.645.196.301	(43.656.165.961)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	454.268.805.674	428.075.106.097	(26.193.699.577)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	264.115.077.373	237.921.377.796	(26.193.699.577)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	190.153.728.301	190.153.728.301	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	223.501.160.202	206.038.693.818	(17.462.466.384)

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tuyết

Cao Văn Kiên