

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O P

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 08:34:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM 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 RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,



Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Số: 0503. CM-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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

Đặng Thị Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2026-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.304.169.368.142	2.828.629.062.645
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	136.118.412.023	593.845.502.045
1 Tiền	111		5.184.097.868	32.918.019.035
2 Các khoản tương đương tiền	112		130.934.314.155	560.927.483.010
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		624.726.003.009	672.519.317.538
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	624.726.003.009	672.519.317.538
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.148.392.458.508	1.203.144.572.364
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	53.498.609.229	43.956.553.925
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	66.904.901.785	28.192.003.582
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	369.179.768.289	484.880.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	666.388.025.555	654.134.861.207
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(7.578.846.350)	(8.018.846.350)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	378.092.756.119	346.115.635.012
1 Hàng tồn kho	141		378.092.756.119	346.115.635.012
V Tài sản ngắn hạn khác	150		16.839.738.483	13.004.035.686
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	1.210.669.458	1.790.722.093
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.373.752.728	10.329.156.172
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	1.255.316.297	884.157.421
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.469.007.966.342	3.710.575.880.681
I Các khoản phải thu dài hạn	210		68.596.505.917	1.692.084.000
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	66.904.421.917	-
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II Tài sản cố định	220		29.604.498.856	26.168.009.981
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	29.061.611.759	25.421.122.884
- Nguyên giá	222		46.224.464.057	40.348.237.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.162.852.298)	(14.927.114.490)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	542.887.097	746.887.097
- Nguyên giá	228		4.589.129.346	4.589.129.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.046.242.249)	(3.842.242.249)
III Bất động sản đầu tư	230	V.11.	154.190.381.655	159.185.281.467
- Nguyên giá	231		224.903.449.704	224.903.449.704
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(70.713.068.049)	(65.718.168.237)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		138.162.505.746	89.776.390.319
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12.	138.162.505.746	89.776.390.319
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	4.074.457.276.733	3.428.377.001.690
1 Đầu tư vào công ty con	251		4.375.602.263.492	3.722.202.263.492
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(301.144.986.759)	(293.825.261.802)
VI Tài sản dài hạn khác	260		3.996.797.435	5.377.113.224
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	3.996.797.435	5.377.113.224
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.773.177.334.484	6.539.204.943.326

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		362.029.266.349	345.992.373.561
I Nợ ngắn hạn	310		205.612.118.642	230.857.787.092
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	40.207.984.886	31.178.020.793
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	18.579.617.991	6.782.252.551
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	160.196.345	224.948.071
4 Phải trả người lao động	314		6.020.909.591	3.127.898.838
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	166.601.655	103.660.632
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.308.103.219	3.718.743.652
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	124.318.580.883	130.824.206.180
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	1.283.483.670	33.742.181.141
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.566.640.402	21.155.875.234
II Nợ dài hạn	330		156.417.147.707	115.134.586.469
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	68.354.864.690	70.671.978.718
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	31.437.847.259	30.861.341.757
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	56.624.435.758	13.601.265.994
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.411.148.068.135	6.193.212.569.765
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	6.411.148.068.135	6.193.212.569.765
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		112.260.324.042	104.978.620.895
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		625.160.144.093	684.602.778.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		389.898.149.101	520.548.113.744
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		235.261.994.992	164.054.665.126
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.773.177.334.484	6.539.204.943.326

Người lập



Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng



Thái Thị Tươi

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND
Năm 2025 Năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	122.692.208.756	88.038.105.166
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		16.480.086	1.272.600
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		122.675.728.670	88.036.832.566
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	81.840.085.261	69.692.003.626
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		40.835.643.409	18.344.828.940
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	250.374.016.669	199.586.143.274
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.833.480.173	9.177.892.020
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.513.755.216	2.067.822.681
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	4.846.383.888	6.739.453.149
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	43.282.313.707	40.349.562.889
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		234.247.482.310	161.664.064.156
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	1.250.282.364	2.499.343.622
12 Chi phí khác	32	VI.6.	235.769.682	108.742.652
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.014.512.682	2.390.600.970
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		235.261.994.992	164.054.665.126
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		235.261.994.992	164.054.665.126

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		235.261.994.992	164.054.665.126
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		7.434.637.620	7.099.536.630
- Các khoản dự phòng	03		6.879.724.957	6.723.333.959
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(250.374.016.669)	(199.848.885.107)
- Chi phí lãi vay	06		1.513.755.216	2.067.822.681
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		716.096.116	(19.903.526.711)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(52.711.892.945)	24.006.856.164
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.977.121.107)	(45.044.729.836)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15.093.080.861	10.005.986.968
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.960.368.424	1.455.965.983
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.545.180.750)	(2.140.467.524)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(55.265.645)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.915.731.454)	(12.253.780.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(95.380.380.855)	(43.928.960.661)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(54.262.342.110)	(76.686.572.678)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	508.425.923
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(985.080.003.009)	(814.920.317.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.099.261.013.604	974.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(653.400.000.000)	(493.750.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	44.568.233.174
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		220.570.150.055	246.226.784.278
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(372.911.181.460)	(119.253.446.841)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		153.093.723.877	117.312.399.511
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(142.529.251.584)	(223.235.927.455)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.564.472.293	(105.923.527.944)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(457.727.090.022)	(269.105.935.446)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		593.845.502.045	862.951.437.491
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	136.118.412.023	593.845.502.045

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/4/2015, 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 Thành phố Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là CEO.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, cung cấp dịch vụ và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ 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 kinh doanh máy móc, thiết bị và tư vấn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. Cấu trúc doanh nghiệp****Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp**

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP 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: 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 Tơ, 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 Tơ, 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, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

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

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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 Mễ 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 Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP. 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%.

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

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

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chỉ 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.

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

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

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 125 người (tại ngày 31/12/2024 là 129 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Báo cáo tài chính riêng được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

2. Ước tính kế toán

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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 các 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 năm tài chính.

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận 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 riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập 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 riêng.

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 riêng 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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã

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

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

chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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 lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	35 – 47

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

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

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.

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

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; chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, thuê đất, tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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 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. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các kế ước vay từng lần.

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

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 và doanh thu chưa thực hiện khác. Số tiền khách hàng đã trả trước được phân bổ và ghi nhận doanh thu từng kỳ theo phương pháp đường thẳng và theo thời gian thuê thực tế được thỏa thuận theo từng hợp đồng thuê.

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 thu cổ tức.

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

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

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 quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

010
C
C
TẬP
Đ
HÀ NỘI

HÀ NỘI
HẠN
GIÁ

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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 riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá và dự phòng các khoản đầu tư.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Thuế khác

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

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.

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	5.184.097.868	32.918.019.035
Tiền mặt	869.912.191	4.091.397.953
Tiền gửi ngân hàng	4.314.185.677	28.826.621.082
Các khoản tương đương tiền	130.934.314.155	560.927.483.010
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	130.934.314.155	560.927.483.010
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	130.934.314.155	455.927.483.010
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	-	105.000.000.000
Cộng	136.118.412.023	593.845.502.045

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

(2) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An, có kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng tự quay vòng. Hợp đồng đã được tắt toán trong năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	Đơn vị tính: VND			
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	477.726.003.009	477.726.003.009	471.519.283.228	471.519.283.228
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 - Chi nhánh Kinh Đô	101.000.000.000	101.000.000.000	101.000.034.310	101.000.034.310
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang	46.000.000.000	46.000.000.000	-	-
Cộng	624.726.003.009	624.726.003.009	672.519.317.538	672.519.317.538

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại 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 thấu chi (Chi tiết tại thuyết minh V.19)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	583.919.980.000	-	583.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (1)	445.500.000.000	-	-	-
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (2)	176.900.000.000	(57.184.901.092)	176.900.000.000	(48.273.409.392)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	319.249.183.492	-	319.249.183.492	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (3)	654.504.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.757.500.000.000	-	1.757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(6.360.085.667)	10.000.000.000	(7.951.852.410)
Cộng	4.375.602.263.492	(301.144.986.759)	3.722.202.263.492	(293.825.261.802)

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

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O: Công ty mẹ góp vốn thành lập Công ty.
- Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp dịch vụ phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho vay, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Cung cấp dịch vụ ăn uống, quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ, bán hàng hóa cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

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

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

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Công ty mẹ chuyển tiền góp vốn và bán thép cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang.
- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ toà nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

Các thông tin bổ sung khác

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

- (1) 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%.
- (2) Nghị quyết số 18/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt (nay đã đổi tên thành Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế). Ngày 10/01/2025, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế.
- (3) Tăng vốn theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 09/8/2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang về việc triển khai tăng vốn điều lệ, giữ nguyên tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty là 99% và theo Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 03/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu thì sẽ góp vốn bổ sung 200 tỷ đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Fecon	2.377.191.146	(2.087.846.350)	2.381.528.358	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	18.527.349.243	-	3.094.916.420	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	452.903.870	-	5.914.191.251	-
Các đối tượng khác	32.141.164.970	(51.000.000)	32.565.917.896	(491.000.000)
Cộng	53.498.609.229	(2.138.846.350)	43.956.553.925	(2.578.846.350)

b) **Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	31.112.446.225	-	520.920.839	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	29.310.161.137	-	11.928.052.057	-
Công ty CP Xây dựng Win	14.306.249	-	6.236.011.799	-
Các đối tượng khác	6.467.988.174	(340.000.000)	9.507.018.887	(340.000.000)
Cộng	66.904.901.785	(340.000.000)	28.192.003.582	(340.000.000)

b) **Trả trước cho người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

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

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	369.179.768.289	-	484.880.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	48.142.986.301	-	205.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	321.036.781.988	-	279.380.000.000	-
b) Dài hạn	66.904.421.917	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (iii)	66.904.421.917	-	-	-
Cộng	436.084.190.206	-	484.880.000.000	-

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

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

(iii) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng cho vay và phụ lục hợp đồng cho vay có thời gian cho vay 18 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	666.388.025.555	(5.100.000.000)	654.134.861.207	(5.100.000.000)
Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	31.800.000	-	232.940.368	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	21.241.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) (2)	1.360.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-
Lãi phải thu	23.299.281.347	-	11.087.301.005	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	4.097.423.236	-	5.516.430.822	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	18.553.238.572	-	4.427.268.111	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	627.600.361	-	1.062.418.510	-
Các đối tượng khác	21.019.178	-	81.183.562	-
Phải thu khác	621.815.588.556	-	620.213.264.182	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-
Thuế TNCN phải thu của cán bộ công nhân viên	1.965.080.048	-	2.131.288.189	-
Các đối tượng khác	3.968.156.628	-	2.199.624.113	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	668.080.109.555	(5.100.000.000)	655.826.945.207	(5.100.000.000)

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

(2) Là khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

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

(4) 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.

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

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

7. Nợ xấu

	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	2.138.846.350	-	2.578.846.350	-
Trần Phương Chinh	-	-	440.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Trả trước cho người bán	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	7.578.846.350	-	8.018.846.350	-

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	378.034.189.757	-	346.057.068.650	-
Hàng hóa	57.500.000	-	57.500.000	-
Cộng	378.092.756.119	-	346.115.635.012	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	27.031.710.641	8.917.690.455	2.848.419.273	1.550.417.005	40.348.237.374	
Mua trong năm	-	5.100.800.000	701.611.869	73.814.814	5.876.226.683	
Số dư ngày 31/12/2025	27.031.710.641	14.018.490.455	3.550.031.142	1.624.231.819	46.224.464.057	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	9.774.300.843	829.350.471	2.773.046.171	1.550.417.005	14.927.114.490	
Khấu hao trong năm	791.373.384	1.327.244.640	103.587.065	13.532.719	2.235.737.808	
Số dư ngày 31/12/2025	10.565.674.227	2.156.595.111	2.876.633.236	1.563.949.724	17.162.852.298	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	17.257.409.798	8.088.339.984	75.373.102	-	25.421.122.884	
Tại ngày 31/12/2025	16.466.036.414	11.861.895.344	673.397.906	60.282.095	29.061.611.759	

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 6.715.272.311 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 6.935.407.343 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.714.259.382 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 6.714.259.382 đồng).

Mẫu số B 09 - DN

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
Số dư ngày 31/12/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	3.366.496.653	267.227.596	3.842.242.249
Khấu hao trong năm	-	204.000.000	-	204.000.000
Số dư ngày 31/12/2025	208.518.000	3.570.496.653	267.227.596	4.046.242.249
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2025	-	746.887.097	-	746.887.097
Tại ngày 31/12/2025	-	542.887.097	-	542.887.097

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.569.129.346 VND (Tại ngày 31/12/2024: 3.569.129.346 VND)

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<i>Nguyên giá</i>	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	65.718.168.237	4.994.899.812	-	70.713.068.049
Nhà cửa vật kiến trúc	65.718.168.237	4.994.899.812	-	70.713.068.049
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>	159.185.281.467			154.190.381.655
Nhà cửa vật kiến trúc	159.185.281.467			154.190.381.655
Giá trị quyền sử dụng đất	-			-

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp CEO, địa chỉ tại: HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO (*)	112.384.242.760	81.739.414.104
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny (**)	23.152.667.465	5.411.380.694
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	1.921.665.818	1.921.665.818
Cộng	138.162.505.746	89.776.390.319

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

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

(*) Dự án đầu tư "Xây trường Tiểu học, Mầm non tư thực 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, KĐT Quốc Oai, Hà Nội.
- Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất.

(**) Dự án đầu tư "Trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008; Quyết định điều chỉnh số 2388/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 và các Quyết định điều chỉnh khác thì: UBND tỉnh Hà Tây giao 238.229,2 m² đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng KĐT mới tại lô đất N1+N3, KĐT Quốc Oai, huyện Quốc Oai. Trong đó có 5.985,0 m² đất thương mại dịch vụ để đầu tư xây dựng trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng (tại lô đất có ký hiệu CC-4), tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm sàn tầng hầm) là 28.709 m², số tầng: 12 tầng và 1 tầng hầm. Mật độ xây dựng của dự án là 39,88%, hệ số sử dụng đất 4,8 lần. Dự án có tổng mức vốn đầu tư 302,399 tỷ đồng. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thi công phần kết cấu, toàn bộ phần móng đã được thi công xong, tầng hầm đã xây dựng xong kết cấu bê tông cốt thép. Hiện tại đang triển khai lắp dựng hệ thống cột thép cho sàn, cột tầng 1.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.210.669.458	1.790.722.093
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	9.289.856	5.822.129
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	943.963.958	943.963.958
Chi phí tiền thuê đất tòa nhà hỗn hợp Quốc Oai	-	508.462.416
Thuế TNDN tạm nộp 1%	55.265.645	55.265.645
Chi phí chờ phân bổ khác	202.149.999	277.207.945
b) Dài hạn	3.996.797.435	5.377.113.224
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.495.297.249	3.609.897.165
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	473.725.661	578.851.125
Chi phí chờ phân bổ khác	27.774.525	1.188.364.934
Cộng	5.207.466.893	7.167.835.317

14. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	10.807.735.093	10.807.735.093	4.296.438.636	4.296.438.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Semec	4.648.351.879	4.648.351.879	-	-
Các đối tượng khác	9.751.897.914	9.751.897.914	11.881.582.157	11.881.582.157
Cộng	40.207.984.886	40.207.984.886	31.178.020.793	31.178.020.793

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	13.000.000.000	-
Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	5.526.564.469
Công ty CP Đầu tư xây dựng giao thông 577	-	1.100.000.000
Các đối tượng khác	53.053.522	155.688.082
Cộng	18.579.617.991	6.782.252.551

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	-	4.691.750.167	4.691.750.167	-
Thuế thu nhập cá nhân	224.948.071	8.456.532.655	8.521.284.381	160.196.345
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.546.026.179	6.546.026.179	-
Thuế phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.472.768.662	1.472.768.662	-
Cộng	224.948.071	21.167.077.663	21.231.829.389	160.196.345
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế GTGT	4.002	4.002	12.085.909	12.085.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	818.011.432	-	-	818.011.432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	66.141.987	-	359.076.969	425.218.956
Cộng	884.157.421	4.002	371.162.878	1.255.316.297

17. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay thấu chi	1.279.967	32.705.501
Chi phí lãi vay vốn hóa	81.388.572	18.259.234
Chi phí phải trả khác	83.933.116	52.695.897
Cộng	166.601.655	103.660.632

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	3.308.103.219	3.718.743.652
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.270.180.411	3.611.864.940
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	36.081.899	106.878.712
Doanh thu chưa thực hiện khác	1.840.909	-
<i>b) Dài hạn</i>	68.354.864.690	70.671.978.718
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	68.354.864.690	70.671.978.718
Cộng	71.662.967.909	74.390.722.370

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

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	1.283.483.670	1.283.483.670	110.070.554.113	142.529.251.584	33.742.181.141	33.742.181.141
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	1.283.483.670	1.283.483.670	110.070.554.113	142.529.251.584	33.742.181.141	33.742.181.141
b) Dài hạn						
Vay dài hạn	56.624.435.758	56.624.435.758	43.023.169.764	-	13.601.265.994	13.601.265.994
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	56.624.435.758	56.624.435.758	43.023.169.764	-	13.601.265.994	13.601.265.994
Cộng	57.907.919.428	57.907.919.428	153.093.723.877	142.529.251.584	47.343.447.135	47.343.447.135

Đơn vị tính: VND

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/2356339/HETD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 64,629 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. 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 64,629 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng đã được tất toán trong năm.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/2356339/HETD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 139,024 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. 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 139,024 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng đã được tất toán trong năm.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2025/2356339/HETD 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.



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

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

(2) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTĐ ngày 29/8/2024. 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/HĐTĐ ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325.000.000.000 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 bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền 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.

20. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	124.318.580.883	130.824.206.180
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	309.616.837	394.057.946
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.396.052.087	126.181.532.963
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	2.529.137.393	3.254.618.269
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	2.110.000.000	7.170.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.612.911.959	4.248.615.271
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	2.361.511.922
Các đối tượng khác	1.251.400.037	1.887.103.349
b) Dài hạn	31.437.847.259	30.861.341.757
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.437.847.259	30.861.341.757
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	6.214.206.059	5.617.700.557
Các đối tượng khác	25.223.641.200	25.243.641.200
Cộng	155.756.428.142	161.685.547.937

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	102.620.632.011	793.731.407.323	6.042.706.489.334	
Tăng vốn trong năm trước	257.276.720.000	-	-	(257.276.720.000)	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	164.054.665.126	164.054.665.126	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.302.191.193	(5.302.191.193)	-	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)	
Giảm khác	-	-	(2.944.202.309)	-	(2.944.202.309)	
Số dư tại 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	104.978.620.895	684.602.778.870	6.193.212.569.765	
Tăng vốn trong năm (i)	270.096.430.000	-	-	(270.096.430.000)	-	
Lãi trong năm	-	-	-	235.261.994.992	235.261.994.992	
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	8.202.733.256	(8.202.733.256)	-	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(16.405.466.513)	(16.405.466.513)	
Giảm trong năm (iii)	-	-	(921.030.109)	-	(921.030.109)	
Số dư tại 31/12/2025	5.674.160.750.000	(433.150.000)	112.260.324.042	625.160.144.093	6.411.148.068.135	

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 16/6/2025, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 5 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 14/8/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 27.020.321 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 27.009.643 cổ phiếu cho 52.492 cổ đông; số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu là 10.678 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đột phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đột phát hành là 5.674.160.750.000 đồng. Theo Quyết định số 1132/QĐ-SGDHN ngày 19/9/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 567.416.075 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.674.160.750.000 đồng.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 8.202.733.256 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 4.921.639.954 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 4.921.639.954 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 6.562.186.605 đồng.

(iii) Công ty sử dụng Quỹ đầu tư phát triển để bù đắp chi phí nghiên cứu phát triển các dự án không khả thi theo Quyết định số 23/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 8/12/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

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

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

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

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 3/6/2025 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 vốn góp 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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.674.160.750.000	5.146.787.600.000
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	01/01/2025
	Cổ phiếu	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		

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	121.682.091.114	82.464.285.275
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	5.573.819.891
Doanh thu khác	1.010.117.642	-
Cộng	122.692.208.756	88.038.105.166

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	81.840.085.261	63.491.324.778
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	6.200.678.848
Cộng	81.840.085.261	69.692.003.626

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	82.874.016.669	74.799.501.340
Cổ tức, lợi nhuận được chia	167.500.000.000	118.125.000.000
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	-	6.630.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	31.641.934
Cộng	250.374.016.669	199.586.143.274

b) Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay, lãi thấu chi	1.513.755.216	2.067.822.681
Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	-	39.420.565
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	7.319.724.957	6.943.333.959
Chi phí tài chính khác	-	127.314.815
Cộng	8.833.480.173	9.177.892.020

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	126.999.371	1.548.656.368
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng, phạt vi phạm nội quy	525.490.709	153.207.466
Thu thanh lý TSCĐ	-	333.804.332
Thu nhập khác	597.792.284	463.675.456
Cộng	1.250.282.364	2.499.343.622

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

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

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	235.701.845	108.138.345
Chi phí khác	67.837	604.307
Cộng	235.769.682	108.742.652

7. 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	4.846.383.888	6.739.453.149
Chi phí nhân viên	4.500.532.200	4.212.235.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.285.025	2.505.447.149
Chi phí bằng tiền khác	9.566.663	21.770.837
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	43.722.313.707	40.569.562.889
Chi phí nhân viên quản lý	28.933.908.058	27.947.148.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	294.315.334	409.803.668
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.857.914.561	1.532.165.388
Thuế, phí và lệ phí	1.358.593.631	776.478.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.227.202.846	9.217.240.680
Chi phí bằng tiền khác	2.050.379.277	686.725.346
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(440.000.000)	(220.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(440.000.000)	(220.000.000)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	38.991.298.577	37.108.714.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.434.637.620	7.099.536.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.980.342.291	77.525.907.485
Chi phí khác bằng tiền	3.800.622.453	16.806.291.043
Cộng	136.206.900.941	138.540.449.498

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	233.577.556.221	164.489.442.697
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	(167.500.000.000)	(118.125.000.000)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.512.078.811	1.105.239.916
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(68.589.635.032)	(47.469.682.613)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	440.000.000	(1.499.230.698)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.577.364
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(440.000.000)	1.487.653.334
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản (2)	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.244.438.771	1.064.453.127
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.660.559	7.672.547
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.251.099.330)	(1.072.125.674)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (3)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay nhập gốc	17.591.886.272	30.460.000.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	153.093.723.877	117.312.399.511
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	142.529.251.584	223.235.927.455

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

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

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 năm

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Công ty con
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Công ty con
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH Green Phú Quốc	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT

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

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

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 HĐQT độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)

Ông Nguyễn Văn Đông

Thành viên HĐQT độc lập

Ông Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

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 Thom

Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)

Ông Đoàn Tiến Trung

Người có liên quan với Phó Tổng giám đốc

Bà Thái Thị Tươi

Kế toán trưởng (bỏ nhiệm 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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	19.163.027.557	55.625.193.264
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	98.148.148	16.666.667
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.764.104.734	4.551.562.531
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.769.653.224	15.972.310.086
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.576.655.013	4.788.360.231
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	352.811.978	447.979.734
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	8.839.480.677	37.866.335.740
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	93.459.412	78.789.930
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	5.391.662.233	6.795.348.631
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	111.047.405
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	478.612.781	335.111.260
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	919.864.095	907.598.850
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	3.710.458.505	1.251.992.880
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	22.737.811.407	20.244.184.894
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	2.182.889.246	1.671.454.048
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	367.500
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	867.309.306	628.849.876
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	767.075.373	872.835.793
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	3.600.746.533	2.215.323.067

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	25.502.110.890	-
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	70.382.919.450	140.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	102.908.966.822	132.360.000.000
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	160.835.511.232	22.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	61.252.184.834	30.700.000.000
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	11.584.903.331	6.427.261.642
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	22.194.744.604	12.781.357.972
Cổ tức nhận được		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	167.500.000.000	118.125.000.000
Góp vốn vào công ty con		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	207.900.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	445.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	493.750.000.000
Thoái vốn khỏi công ty con		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	33.150.000.000
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	10.200.000.000
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	18.527.349.243	3.094.916.420
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	432.101.315	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	452.903.870	5.914.191.251
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	513.990.800	36.630.440
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	207.883.987	239.745.311
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	129.600.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	-	1.348.828.054
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.687.309.283	446.810.246
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	72.626.687	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	3.702.215.631	-
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	31.112.446.225	520.920.839
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.571.544.203	1.107.340.249
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	29.310.161.137	11.928.052.057
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	115.047.408.218	205.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	321.036.781.988	279.380.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	4.097.423.237	5.516.430.822
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	727.173

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	18.553.238.572	4.427.268.111
Công ty CP Du lịch C.E.O	14.175.000	378.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	5.270.996	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.228.540.400	1.813.920.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	10.807.735.093	4.296.438.636
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	86.100.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	33.250.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	18.150.000
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	80.310.640

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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 Tố	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 HĐQT 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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

