

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

TRÁ
KIỂM
Đ. CẦU

★ M.S.D.A.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (*)
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tồ	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

(*) *Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 06/5/2024 và thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 06/5/2024.*

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Cao Văn Kiên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

Số: 2808.04-24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0813-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

				Đơn vị tính: VND
TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/6/2024
				01/01/2024
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.047.183.273.798
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1.030.816.092.516
1	Tiền	111		69.722.084.575
2	Các khoản tương đương tiền	112		961.094.007.941
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	932.687.327.624
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		932.687.327.624
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.502.314.432.360
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	642.181.350.194
2	Trà trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	172.781.958.119
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	30.100.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	737.982.386.738
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(80.731.262.691)
IV	Hàng tồn kho	140	V.8.	1.328.047.292.420
1	Hàng tồn kho	141		1.328.047.292.420
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		253.318.128.878
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	94.970.952.648
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		137.677.251.022
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18.	20.669.925.208
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.972.580.777.178
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		15.552.015.092
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	15.552.015.092
II	Tài sản cố định	220		2.189.450.928.031
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	2.145.437.649.164
-	Nguyên giá	222		2.609.441.609.077
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(464.003.959.913)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.12.	44.013.278.867
-	Nguyên giá	228		71.099.094.601
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.085.815.734)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.13.	610.379.163.467
-	Nguyên giá	231		735.401.626.634
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(125.022.463.167)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240		1.008.528.419.543
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	1.008.528.419.543
V	Đầu tư tài chính dài hạn	250		100.000.000
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.	100.000.000
VI	Tài sản dài hạn khác	260		148.570.251.045
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	78.281.518.188
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14.	23.037.559.516
3	Lợi thế thương mại	269	V.15.	47.251.173.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		9.019.764.050.976
				9.424.847.526.584

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
(tiếp theo)Đơn vị tính: VND
01/01/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		2.735.969.631.367	3.178.791.514.995
I Nợ ngắn hạn	310		2.016.121.371.135	2.471.858.681.858
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16.	231.783.557.277	209.427.744.974
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17.	880.900.950.866	1.100.386.421.147
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18.	34.285.814.835	84.391.784.114
4 Phải trả người lao động	314		12.184.004.497	17.902.480.303
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	262.583.339.452	150.542.973.884
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	3.997.099.682	3.705.729.392
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	273.747.315.336	275.338.927.072
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23.	224.651.926.120	542.465.500.502
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		91.987.363.070	87.697.120.470
II Nợ dài hạn	330		719.848.260.232	706.932.833.137
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	108.111.771.889	143.253.561.719
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	176.435.555.047	188.465.910.107
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	34.876.601.516	34.480.573.200
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23.	337.984.477.250	279.307.304.141
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22.	62.439.854.530	61.425.483.970
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.283.794.419.609	6.246.056.011.589
I Vốn chủ sở hữu	410	V.24.	6.283.794.419.609	6.246.056.011.589
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.146.787.600.000	5.146.787.600.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.146.787.600.000	5.146.787.600.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		223.486.245.567	218.184.054.374
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		644.561.358.060	583.638.308.473
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		564.431.357.947	425.779.694.333
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		80.130.000.113	157.858.614.140
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		269.392.365.982	297.879.198.742
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		9.019.764.050.976	9.424.847.526.584

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thom

Cao Văn Kiên

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

Mẫu số B02a- DN/HN

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

			Đơn vị tính: VND	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
			Trình bày lại	
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	680.821.312.756	688.467.629.444
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	-	4.462.909
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		680.821.312.756	688.463.166.535
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	489.883.499.995	475.793.545.908
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		190.937.812.761	212.669.620.627
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	39.831.026.773	9.681.344.519
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	16.419.731.076	42.234.738.500
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.471.756.476	42.122.612.350
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	50.686.698.337	48.192.330.341
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	61.448.771.117	43.453.570.601
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		102.213.639.004	88.470.325.704
12 Thu nhập khác	31	VI.7.	5.533.229.395	7.449.196.016
13 Chi phí khác	32	VI.8.	7.090.419.645	2.911.729.949
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.557.190.250)	4.537.466.067
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		100.656.448.754	93.007.791.771
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	45.759.175.548	31.850.714.256
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	1.631.203.729	134.151.614
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		53.266.069.477	61.022.925.901
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		80.130.000.113	69.347.756.641
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(26.863.930.636)	(8.324.830.740)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	155,69	269,48
22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12.	148,28	128,33

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		100.656.448.754	93.007.791.771
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		52.070.103.550	48.487.436.334
- Các khoản dự phòng	03		16.262.924.734	(458.725.444)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(70.556.602)	58.846.093
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.221.531.663)	(35.346.450.650)
- Chi phí lãi vay	06		15.471.756.476	42.122.612.350
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		145.169.145.249	147.871.510.454
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		46.269.949.678	8.652.363.691
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(52.912.966.838)	9.617.342.893
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(183.622.274.392)	462.809.275.594
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.106.313.270)	5.223.720.996
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.233.701.125)	(76.407.686.086)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(84.500.058.316)	(136.645.047.379)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.237.418.857)	(7.772.861.589)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(154.173.637.871)	413.348.618.574
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(329.217.519.626)	(91.355.151.794)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	38.127.192.371
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(167.200.000.000)	(35.039.502.865)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		757.400.000.000	321.376.972.223
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	93.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.216.524.446	9.648.060.990
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		297.199.004.820	335.757.570.925
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		371.952.703.589	645.341.126.261
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(637.529.717.495)	(1.172.371.744.486)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024

đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(60.000.000)	(30.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(265.637.013.906)	(557.030.618.225)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(122.611.646.957)	192.075.571.274
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.153.356.865.428	407.902.279.191
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		70.874.045	(29.747.984)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	1.030.816.092.516	599.948.102.481

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thơm



Cao Văn Kiên

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 số 0101183550 ngày 08/5/2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật thì vốn điều lệ của Công ty là **5.146.787.600.000 VND** (Năm nghìn, một trăm bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a- DN/HN

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty 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, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	94,03%	94,03%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày 30/6/2024, Công ty mẹ và các Công ty con có 1.209 nhân viên đang làm việc.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

2. Ước tính kế toán

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

Tại ngày 30/6/2024, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây

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

dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

Quyền sử dụng đất

(*)

Nhà cửa, vật kiến trúc

35 – 47

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9% - 11,31%/năm;

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

- + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

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

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

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

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.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	69.722.084.575	99.960.615.428
Tiền mặt	15.853.580.530	15.440.676.984
Tiền gửi ngân hàng	53.832.804.045	84.519.938.444
Tiền đang chuyển	35.700.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	961.094.007.941	1.053.396.250.000
Cộng	1.030.816.092.516	1.153.356.865.428

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

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

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn	932.687.327.624	932.687.327.624	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Tiền gửi có kỳ hạn	932.687.327.624	932.687.327.624	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	930.299.000.000	930.299.000.000	1.540.399.000.000	1.540.399.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	388.327.624	388.327.624	388.327.624	388.327.624
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
b) Dài hạn	100.000.000	100.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (4)	100.000.000	100.000.000	-	-
Cộng	932.787.327.624	932.787.327.624	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng theo các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(2) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An. Hợp đồng tự động quay vòng.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0003/2024/TDO/HĐTG ngày 19/1/2024 tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội, số tiền gửi 2 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng.

(4) Hợp đồng tiền gửi số 815005035432 ngày 11/6/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân, kỳ hạn 14 tháng, trả lãi cuối kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Các đối tượng khác	622.952.490.194	(60.098.698.399)	635.191.669.471	(43.816.173.665)
Cộng	642.181.350.194	(74.339.638.399)	654.420.529.471	(58.057.113.665)

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	-	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng HAI A	14.568.589.098	-	21.802.775.512	-
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất cao cấp Alliance	-	-	12.974.233.559	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (*)	121.870.000.000	-	121.870.000.000	-
Các đối tượng khác	36.343.369.021	(576.449.172)	78.859.347.090	(596.049.172)
Cộng	172.781.958.119	(576.449.172)	242.517.932.011	(596.049.172)

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Trương Thị Hương (i)	-	-	10.800.000.000	-
Ngô Quý Hai (ii)	5.600.000.000	-	-	-
Lê Đăng Đông (ii)	4.500.000.000	-	-	-
Các cá nhân khác (ii)	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	30.100.000.000	-	10.800.000.000	-

(i) Hợp đồng vay vốn số 1207/2023/CEOĐNCV-TCKT ngày 12/7/2023, thời hạn cho vay 12 tháng. Hợp đồng cho vay đã tắt toán trong kỳ.

(ii) Các khoản cho vay cá nhân theo các Hợp đồng vay vốn với thời hạn 3 tháng.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

		30/6/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	Ngắn hạn	737.982.386.738	(5.815.175.120)	677.350.443.865	(5.815.175.120)
	Tạm ứng	59.767.410.566	-	1.417.477.114	-
	Vũ Huy Hoàng (1)	25.201.152.000	-	-	-
	Vương Đình Nho (2)	12.000.000.000	-	-	-
	Nguyễn Thành Trung (3)	21.050.896.941	-	50.896.941	-
	Các cá nhân khác	1.515.361.625	-	1.366.580.173	-
	Cầm cố, ký cược, ký quỹ	42.684.850.652	(5.100.000.000)	42.751.950.652	(5.100.000.000)
	Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (4)	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 (5)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (6)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (7)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
	Các khoản ký quỹ, ký cược khác	318.355.652	-	385.455.652	-
	Phải thu khác	635.530.125.520	(715.175.120)	633.181.016.099	(715.175.120)
	Lãi dự thu	13.461.858.654	-	10.436.928.437	-
	Các khoản phải thu khác	622.068.266.866	(715.175.120)	622.744.087.662	(715.175.120)
	Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (8)	612.727.646.590	-	612.727.646.590	-
	Thuế TNCN phải thu CBCNV	2.797.463.761	-	2.071.021.535	-
	Các khoản phải thu khác	6.543.156.515	(715.175.120)	7.945.419.537	(715.175.120)
b)	Dài hạn	15.552.015.092	-	14.507.856.507	-
	Ký quỹ, ký cược dài hạn	13.859.931.092	-	12.815.772.507	-
	Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
	Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
	Cộng	753.534.401.830	(5.815.175.120)	691.858.300.372	(5.815.175.120)

(1) Khoản tạm ứng của Ông Vũ Huy Hoàng tại Công ty CP Tập đoàn C.E.O để chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc Khu phức hợp Bãi Trường, tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(2) Khoản tạm ứng của Ông Vương Đình Nho tại Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Quốc để chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị Sonasea Residences 2 (99ha).

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

(3) Khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Thành Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phân kỳ 2 của Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City.

(4) Khoản đặt cọc để đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty 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.

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

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

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

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	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	107.639.638.399	33.300.000.000	86.370.789.532	28.313.675.867
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	-	12.478.919.558	3.743.675.867
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	16.500.000.000	8.910.000.000	13.200.000.000	9.240.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh Doanh Nguyễn Gia	13.200.000.000	7.920.000.000	6.600.000.000	4.620.000.000
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	14.240.940.000	-	14.240.940.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	18.000.000.000	10.200.000.000	12.000.000.000	8.400.000.000
Các đối tượng khác	33.219.778.841	6.270.000.000	27.850.929.974	2.310.000.000
Trả trước cho người bán	576.449.172	-	596.049.172	-
Công ty CP Tư vấn mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Tất Hồng	217.226.172	-	217.226.172	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	38.823.000	-
Phải thu khác	5.815.175.120	-	5.815.175.120	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Phạm Thúy Kiều	263.457.752	-	263.457.752	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

Phải thu khác ngắn hạn	451.717.368	-	451.717.368	-
Cộng	114.031.262.691	33.300.000.000	92.782.013.824	28.313.675.867

8. Hàng tồn kho

		Đơn vị tính: VND	
		30/6/2024	01/01/2024
		Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	28.097.353.658	-	31.591.457.297
Công cụ, dụng cụ	60.742.336	-	149.636.201
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.295.467.285.259	-	1.238.626.240.833
Hàng hóa	4.421.911.167	-	4.766.991.251
Cộng	1.328.047.292.420	-	1.275.134.325.582

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	912.886.952.111	1.461.306.169.389
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	58.877.616.033	57.578.511.575
Các dự án khác	36.763.851.399	21.372.730.680
Cộng	1.008.528.419.543	1.540.257.411.644

10. Chi phí trả trước

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	94.970.952.648	116.511.443.689
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.540.730.714	1.661.604.927
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	156.477.332	186.635.662
Chi phí môi giới bất động sản	76.267.316.383	99.232.465.735
Chi phí khác chờ phân bổ	16.006.428.219	15.430.737.365
b) Dài hạn	78.281.518.188	55.634.713.877
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	25.869.089.344	4.455.027.002
Chi phí trả trước thuê văn phòng	28.053.896.672	28.475.177.222
Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.849.718.277	1.866.400.000
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.794	3.374.427.792
Chi phí khác chờ phân bổ	19.134.386.101	17.463.681.861
Cộng	173.252.470.836	172.146.157.566

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2024	1.580.432.511.193	86.589.666.284	66.307.966.637	9.007.487.101	7.948.282.954	1.750.285.914.169
Mua trong kỳ	37.002.545	5.534.022.638	1.662.618.892	2.763.729.053	7.600.170.083	17.597.543.211
Đầu tư XDCB hoàn thành	842.437.922.788	-	-	-	-	842.437.922.788
Thanh lý, nhượng bán	(118.408.120)	(402.293.100)	(95.000.000)	(148.169.871)	(115.900.000)	(879.771.091)
Số dư ngày 30/6/2024	2.422.789.028.406	91.721.395.822	67.875.585.529	11.623.046.283	15.432.553.037	2.609.441.609.077
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2024	296.526.858.083	71.017.879.824	48.761.431.285	8.182.720.662	7.032.652.061	431.521.541.915
Khấu hao trong kỳ	25.362.340.165	3.820.312.047	2.803.610.186	870.315.030	307.872.973	33.164.450.401
Thanh lý, nhượng bán	(81.405.575)	(329.202.210)	(21.111.108)	(138.456.687)	(111.856.823)	(682.032.403)
Số dư ngày 30/6/2024	321.807.792.673	74.508.989.661	51.543.930.363	8.914.579.005	7.228.668.211	464.003.959.913
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2024	1.283.905.653.110	15.571.786.460	17.546.535.352	824.766.439	915.630.893	1.318.764.372.254
Tại ngày 30/6/2024	2.100.981.235.733	17.212.406.161	16.331.655.166	2.708.467.278	8.203.884.826	2.145.437.649.164

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.369.113.650 VND (tại ngày 31/12/2023: 70.175.483.625 VND)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 428.720.409.577 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

12. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2024	43.993.024.285	25.719.278.990	267.227.596	208.518.000	70.188.048.871
Mua trong kỳ	-	911.045.730	-	-	911.045.730
Số dư ngày 30/6/2024	43.993.024.285	26.630.324.720	267.227.596	208.518.000	71.099.094.601
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2024	5.329.363.792	19.664.741.733	267.227.596	208.518.000	25.469.851.121
Khấu hao trong kỳ	475.580.028	1.140.384.585	-	-	1.615.964.613
Số dư ngày 30/6/2024	5.804.943.820	20.805.126.318	267.227.596	208.518.000	27.085.815.734
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2024	38.663.660.493	6.054.537.257	-	-	44.718.197.750
Tại ngày 30/6/2024	38.188.080.465	5.825.198.402	-	-	44.013.278.867

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 19.083.781.891 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.413.076.915 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘCho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2024
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	735.401.626.634	-	-	735.401.626.634
- Quyền sử dụng đất	84.310.364.771	-	-	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	651.091.261.863	-	-	651.091.261.863
Giá trị hao mòn lũy kế	116.557.983.669	8.464.479.498	-	125.022.463.167
- Quyền sử dụng đất	9.400.087.007	982.923.558	-	10.383.010.565
- Nhà cửa vật kiến trúc	107.157.896.662	7.481.555.940	-	114.639.452.602
Giá trị còn lại	618.843.642.965			610.379.163.467
- Quyền sử dụng đất	74.910.277.764			73.927.354.206
- Nhà cửa vật kiến trúc	543.933.365.201			536.451.809.261

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2024 là 122.659.610.038 VND (tại ngày 31/12/2023: 124.575.787.102 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10%	10%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (1)	1.769.525.244	1.792.994.223
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (2)	21.268.034.272	21.861.398.462
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (3)=(1)+(2)	23.037.559.516	23.654.392.685

15. Lợi thế thương mại

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	29.828.969.110	36.220.891.060
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	16.052.747.954	18.345.602.474

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.OĐịa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024**Mẫu số B 09a - DN/HN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

Công ty CP Tập đoàn giáo dục và Tuyển dụng Unigate	1.369.456.277	1.509.888.845
Cộng	47.251.173.341	56.076.382.379

16. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	10.515.744.388	10.515.744.388	9.313.247.336	9.313.247.336
Công ty CP Xây dựng Cotecons	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	3.303.827.317	3.303.827.317	6.303.827.317	6.303.827.317
Công ty CP Đ.H.C	12.892.308.464	12.892.308.464	-	-
Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.766.443.118	14.766.443.118	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất cao cấp Alliance	24.143.145.821	24.143.145.821	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	139.403.117.392	139.403.117.392	167.051.699.544	167.051.699.544
Cộng	231.783.557.277	231.783.557.277	209.427.744.974	209.427.744.974

17. Người mua trả tiền trước

30/6/2024

VND

01/01/2024

VND

Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	15.875.983.049	15.875.983.049
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Đỗ Việt Thắng	-	14.398.275.627
Nguyễn Mạnh Chiến	13.146.227.164	13.146.227.164
Các đối tượng khác	839.759.109.007	1.044.846.303.661
Cộng	880.900.950.866	1.100.386.421.147

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	9.924.064.304	11.753.542.054	19.940.164.969	1.737.441.389
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	9.391.719	9.391.719	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024

đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.929.042	12.954.425	10.289.152	4.594.315
Thuế TNDN	72.268.277.221	35.481.630.061	76.139.586.910	31.610.320.372
Thuế TNCN	1.452.077.154	8.149.243.556	8.791.603.927	809.716.783
Thuế đất, tiền thuê đất	220.473.291	6.628.083.504	6.848.556.795	-
Thuế khác	524.963.102	3.278.195.674	3.679.416.800	123.741.976
Cộng	84.391.784.114	65.313.040.993	115.419.010.272	34.285.814.835
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	71.021.275	32.222.727	71.976	38.870.524
Thuế TNDN	4.239.316.239	8.328.121.646	8.360.471.406	4.271.665.999
Thuế TNCN	-	10.367.690	31.062.122	20.694.432
Thuế đất, tiền thuê đất	18.707.541.489	2.368.857.236	-	16.338.684.253
Thuế khác	10.000	-	-	10.000
Cộng	23.017.889.003	10.739.569.299	8.391.605.504	20.669.925.208

19. Chi phí phải trả

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	262.583.339.452	150.542.973.884
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	219.003.779	711.928.317
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	230.070.172.682	125.394.310.808
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	18.375.468.182	14.739.013.108
Trích trước chi phí phải trả khác	13.918.694.809	9.697.721.651
b) Dài hạn	108.111.771.889	143.253.561.719
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất (**)	26.891.473.943	64.170.794.247
Trích trước chi phí lãi vay	5.408.892.441	3.271.361.967
Cộng	370.695.111.341	293.796.535.603

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

(**) Là khoản trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng cho khách hàng theo các hợp đồng hỗ trợ lãi suất mua LK1,2, biệt thự tại lô đất SR02B, SR03 và Nhà phố thương mại SilkPath tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được ký bởi Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn với khách hàng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Thời gian hỗ trợ lãi suất không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/7/2024 đối với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

20. Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.997.099.682	3.705.729.392
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.365.767.955	3.538.730.797
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	157.998.777	163.071.316
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ	473.332.950	3.927.279
b) Dài hạn	176.435.555.047	188.465.910.107
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	71.830.535.732	72.989.092.746
Doanh thu tiền học phí nhận trước	1.483.485.000	1.316.800.000
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	52.625.493.233	57.490.956.051
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	50.496.041.082	56.669.061.310
Cộng	180.432.654.729	192.171.639.499

21. Phải trả khác

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	273.747.315.336	275.338.927.072
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	4.707.249.758	3.697.024.515
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	146.701.824.666	153.975.208.379
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	2.141.629.689	2.554.553.369
Công ty CP Bất động sản BHS	4.460.000.000	4.460.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	24.343.280.283	31.203.740.316
Phải trả, phải nộp khác	122.338.240.912	117.666.694.178
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	2.095.718.769	2.095.718.769
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	56.651.518.418	50.707.374.082
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	19.449.107.309	19.449.107.309
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)	2.361.511.922	2.361.511.922
Công ty CP Senreal (4)	16.711.585.512	16.711.585.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.068.798.982	26.341.396.584
b) Dài hạn	34.876.601.516	34.480.573.200
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.876.601.516	29.480.573.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	308.623.916.852	309.819.500.272

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

- (1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.
- (2) Chi phí thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết từ 9% đến 11,31% giá bán biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.
- (3) Khoản tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.
- (4) Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 686/2017/HĐHTĐT-CEOĐN-ĐTTPQ ngày 15/7/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

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

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	60.271.183.456	59.256.812.896
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	62.439.854.530	61.425.483.970

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

23. Vay và nợ thuế tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024			Trong kỳ			Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Ngắn hạn	224.651.926.120	224.651.926.120	319.716.143.113	637.529.717.495	542.465.500.502	542.465.500.502	
Vay ngắn hạn	32.651.926.121	32.651.926.121	234.149.595.148	520.840.868.173	319.343.199.146	319.343.199.146	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	31.221.926.121	31.221.926.121	234.149.595.148	520.840.868.173	317.913.199.146	317.913.199.146	
Vay các đối tượng khác (2)	1.430.000.000	1.430.000.000	-	-	1.430.000.000	1.430.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	191.999.999.999	191.999.999.999	85.566.547.965	116.688.849.322	223.122.301.356	223.122.301.356	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	191.999.999.999	191.999.999.999	85.566.547.965	96.688.849.322	203.122.301.356	203.122.301.356	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	
b) Dài hạn	337.984.477.250	337.984.477.250	144.243.721.074	85.566.547.965	279.307.304.141	279.307.304.141	
Vay dài hạn	337.984.477.250	337.984.477.250	144.243.721.074	85.566.547.965	279.307.304.141	279.307.304.141	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	337.984.477.250	337.984.477.250	144.243.721.074	85.566.547.965	279.307.304.141	279.307.304.141	
Cộng	562.636.403.370	562.636.403.370	463.959.864.187	723.096.265.460	821.772.804.643	821.772.804.643	

c) Thuyết minh thông tin các khoản vay

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 03/2024/2356339/HĐTD ngày 22/3/2024; Giá trị hạn mức thấu chi: 100 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi đến hết ngày 08/7/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bỏ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01-03/2024/2356339/HĐTD ngày 26/4/2024; Giá trị hạn mức thấu chi 97 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi đến hết ngày 05/7/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 06/2024/2356339/HĐTD ngày 26/6/2024, Giá trị hạn mức thấu chi 12 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi đến hết ngày 01/7/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (2) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng:
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20/11/2014 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016 với thời gian vay 09 năm, và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 26/6/2023 sửa đổi thời hạn vay 09 năm thành 10 năm với tổng hạn mức vay là 600 tỷ đồng. Mục đích vay để đầu tư dự án Sonasea Villas and Resort. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2021/9988799/HĐTD ngày 21/5/2021 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện: "Dự án công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liên kết, và cảnh quan phố đi bộ LK-5 và LK-6 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City- Phân khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật liên quan.". Hạn mức vay là 954 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 954 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 51,3% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liên kết và cảnh quan phố đi bộ (LK-5, LK-6) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City – phân khu I và các hạ tầng liên quan tại xã Hạ Long, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/9988799/HĐTC ngày 24/5/2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

24. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5 = (1+2+3+4)
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.573.399.850.000	-	522.641.547.554	452.655.285.326	3.548.696.682.880
Tăng vốn trong năm (i)	2.573.387.750.000	-	-	-	2.573.387.750.000
Lãi trong năm	-	-	150.763.712.353	-	150.763.712.353
Chi phí tăng vốn	-	(433.150.000)	-	-	(433.150.000)
Tăng khác	-	-	7.094.901.787	-	7.094.901.787
Lỗ trong năm	-	-	-	(29.565.514.957)	(29.565.514.957)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(13.582.343.995)	-	(13.582.343.995)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(27.164.687.990)	-	(27.164.687.990)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(56.114.821.236)	(7.470.973.078)	(63.585.794.314)
Giảm khác	-	-	-	(117.739.598.549)	(117.739.598.549)
Số dư tại ngày 31/12/2023	5.146.787.600.000	(433.150.000)	583.638.308.473	297.879.198.742	6.027.871.957.215
Lãi trong kỳ	-	-	80.130.000.113	-	80.130.000.113
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(26.863.930.636)	(26.863.930.636)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	(5.302.191.193)	-	(5.302.191.193)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	(10.604.382.386)	-	(10.604.382.386)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(3.300.376.947)	(1.622.902.124)	(4.923.279.071)
Số dư tại ngày 30/6/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	644.561.358.060	269.392.365.982	6.060.308.174.042

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.850.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con là 1.556.000.000.000 đồng (trong đó: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đôn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là 105.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.850.000 đồng. Sau khi tăng vốn số cổ phiếu lẻ chưa phân phối hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giám vào phần Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 30/6/2024, 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 Residence là 248.798.183.336 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đôn là 506.250.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 24.747.083.002 đồng.

(ii) Trích lập quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Vốn góp của các cổ đông	30/6/2024		01/01/2024	
	VNĐ		VNĐ	
	5.146.787.600.000		5.146.787.600.000	
Cộng	5.146.787.600.000		5.146.787.600.000	

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Vốn góp đầu kỳ	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Vốn góp cuối kỳ	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	514.678.760	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	514.678.760	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	514.678.760	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	514.678.760
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2024	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 30/6/2024
Quỹ đầu tư phát triển	218.184.054.374	5.302.191.193	-	223.486.245.567
Cộng	218.184.054.374	5.302.191.193	-	223.486.245.567

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	335.423.071.594	208.442.058.644
Doanh thu kinh doanh bất động sản	345.019.119.369	477.638.622.935
Doanh thu khác	379.121.793	2.386.947.865
Cộng	680.821.312.756	688.467.629.444

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Giảm giá hàng bán	-	4.462.909
Cộng	-	4.462.909

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

3. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	344.682.513.867	230.022.110.798
Giá vốn kinh doanh bất động sản	145.200.986.128	244.003.210.596
Giá vốn khác	-	1.768.224.514
Cộng	489.883.499.995	475.793.545.908
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	39.241.454.663	9.082.251.457
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	78.410.748	22.855.016
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	479.519.428	568.898.592
Doanh thu hoạt động tài chính khác	31.641.934	7.339.454
Cộng	39.831.026.773	9.681.344.519
5. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	15.471.756.476	42.122.612.350
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	7.854.146	81.701.109
Chi phí tài chính khác	940.120.454	30.425.041
Cộng	16.419.731.076	42.234.738.500
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	50.686.698.337	48.192.330.341
Chi phí nhân viên bán hàng	3.514.155.008	2.610.725.795
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.909.242.156	431.158.118
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.711.706.792	26.672.867.856
Các khoản chi phí bán hàng khác	13.551.594.381	18.477.578.572
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	62.699.522.250	43.987.491.639
Chi phí nhân viên quản lý	21.044.535.023	18.879.983.352
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.620.443.935	4.629.664.493
Chi phí dự phòng	17.513.675.867	75.195.594
Phân bổ lợi thế thương mại	8.825.209.038	8.825.209.037
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.695.658.387	11.577.439.163
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.250.751.133)	(533.921.038)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(1.250.751.133)	(533.921.038)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

7. Thu nhập khác	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	4.971.992.631	5.921.081.099
Thu nhập khác	561.236.764	1.528.114.917
Cộng	5.533.229.395	7.449.196.016
8. Chi phí khác	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	6.766.197.835	2.119.467.041
Chi thanh lý TSCĐ	19.923.000	-
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	157.886.273
Chi phí khác	304.298.810	634.376.635
Cộng	7.090.419.645	2.911.729.949
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	45.759.175.548	31.850.714.256
Cộng	45.759.175.548	31.850.714.256
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.631.203.729	134.151.614
Cộng	1.631.203.729	134.151.614
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.130.000.113	69.347.756.641
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	80.130.000.113	69.347.756.641
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	514.678.760	257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	155,69	269,48

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	Trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.130.000.113	69.347.756.641
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	80.130.000.113	69.347.756.641
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	514.678.760	257.339.985
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (ii)	25.727.672	283.066.447
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	148,28	128,33

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

(ii) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/CEO-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/5/2024, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng 01 quyền, 100 quyền được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Ngày chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức là ngày 26/7/2024. Ngày dự kiến chuyển giao cổ phiếu 26/8/2024. Theo Nghị quyết số 13/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 05/8/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 25.733.938 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 25.727.672 cổ phiếu cho 52.638 cổ đông; số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ là 6.266 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, theo đó Vốn điều lệ của Tập đoàn sau đợt phát hành là 5.404.064.320.000 đồng.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	490.249.630
Lãi vay nhập gốc	6.440.612.633	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	371.952.703.589	645.341.126.261
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	637.529.717.495	1.172.371.744.486

VIII. Những thông tin khác

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

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/CEO-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/5/2024, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng 01 quyền, 100 quyền được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Ngày chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức là ngày 26/7/2024. Ngày dự kiến chuyển giao cổ phiếu 26/8/2024. Theo Nghị quyết số 13/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 05/8/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 25.733.938 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 25.727.672 cổ phiếu cho 52.638 cổ đông; số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ là 6.266 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 đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.404.064.320.000 đồng.

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

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

Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 số 0101183550 ngày 14 tháng 8 năm 2024 với Vốn Điều lệ là 5.404.064.320.000 đồng.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài các sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

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

	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND</u>
Cổ tức đã trả trong kỳ cho Ông Đoàn Tiến Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	-	15.000.000.000

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

	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND</u>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	4.180.853.612	3.542.349.797
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	288.000.000	288.000.000
Cộng (*)	4.468.853.612	3.830.349.797

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND</u>
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc		2.893.765.699	2.471.069.509
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 06/5/2024)	160.821.593	124.819.649
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)	611.044.515	590.286.305
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc	173.541.958	156.536.451
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	649.874.424	531.272.104
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	643.274.424	522.197.500
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	655.208.785	545.957.500

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

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

2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng		1.287.087.913	1.071.280.288
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	951.292.885	800.721.333
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	335.795.028	270.558.955
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		288.000.000	288.000.000
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	42.000.000	42.000.000
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	42.000.000	42.000.000
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	42.000.000	42.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)	21.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)	21.000.000	-
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	24.000.000	24.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên