

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
C.E.O, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.03.25 13:44:24+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1



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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 Tổ	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 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 năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

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 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Cao Văn Kiên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

Số: 1503.03-25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.991.254.141.661	5.752.390.556.523
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	993.340.552.048	1.153.356.865.428
1 Tiền	111		101.115.069.038	99.960.615.428
2 Các khoản tương đương tiền	112		892.225.483.010	1.053.396.250.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.005.707.645.162	1.542.287.327.624
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.401.806.712.424	1.520.620.567.390
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	637.679.224.100	654.420.529.471
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	171.037.320.309	242.517.932.011
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	-	10.800.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	672.081.978.294	677.350.443.865
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(78.991.810.279)	(64.468.337.957)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	1.375.991.004.679	1.275.134.325.582
1 Hàng tồn kho	141		1.375.991.004.679	1.275.134.325.582
V Tài sản ngắn hạn khác	150		214.408.227.348	260.991.470.499
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	75.634.263.407	116.511.443.689
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		117.273.158.025	121.462.137.807
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18.	21.500.805.916	23.017.889.003
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.966.329.328.143	3.672.456.970.061
I Các khoản phải thu dài hạn	210		9.949.570.694	14.507.856.507
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	9.949.570.694	14.507.856.507
II Tài sản cố định	220		2.158.995.368.700	1.363.482.570.004
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	2.113.290.882.315	1.318.764.372.254
- Nguyên giá	222		2.596.445.456.621	1.750.285.914.169
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(483.154.574.306)	(431.521.541.915)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	45.704.486.385	44.718.197.750
- Nguyên giá	228		71.336.756.244	70.188.048.871
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(25.632.269.859)	(25.469.851.121)
III Bất động sản đầu tư	230	V.13.	601.914.683.963	618.843.642.965
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(133.486.942.671)	(116.557.983.669)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.077.553.963.639	1.540.257.411.644
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	1.077.553.963.639	1.540.257.411.644
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		117.915.741.147	135.365.488.941
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	57.978.310.208	55.634.713.877
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14.	22.740.490.345	23.654.392.685
3 Lợi thế thương mại	269	V.15.	37.196.940.594	56.076.382.379
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8.957.583.469.804	9.424.847.526.584

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		2.645.282.107.542	3.178.791.514.995
I Nợ ngắn hạn	310		1.966.055.155.685	2.471.858.681.858
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16.	219.743.590.675	209.427.744.974
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17.	812.074.247.812	1.100.386.421.147
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18.	56.305.410.942	84.391.784.114
4 Phải trả người lao động	314		10.710.797.932	17.902.480.303
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	254.570.286.785	150.542.973.884
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	3.864.449.931	3.705.729.392
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22.	298.687.326.643	275.338.927.072
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21.	193.352.954.059	542.465.500.502
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		116.746.090.906	87.697.120.470
II Nợ dài hạn	330		679.226.951.857	706.932.833.137
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	82.348.053.565	143.253.561.719
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	162.755.029.987	188.465.910.107
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.22.	36.861.340.756	34.480.573.200
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21.	334.970.759.139	279.307.304.141
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23.	62.291.768.410	61.425.483.970
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.312.301.362.262	6.246.056.011.589
I Vốn chủ sở hữu	410	V.24.	6.312.301.362.262	6.246.056.011.589
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.404.064.320.000	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		230.900.226.386	218.184.054.374
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		454.268.805.674	583.638.308.473
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		264.115.077.373	425.779.694.333
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		190.153.728.301	157.858.614.140
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		223.501.160.202	297.879.198.742
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.957.583.469.804	9.424.847.526.584

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025
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

Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Đơn vị tính: VND
				Năm 2023 (Trình bày lại)
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.307.939.076.396	1.393.477.022.200
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	2.862.753	4.462.909
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.307.936.213.643	1.393.472.559.291
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	957.030.706.453	960.432.094.097
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		350.905.507.190	433.040.465.194
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	84.055.087.529	34.822.255.885
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	31.988.385.976	48.011.321.902
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.662.631.339	46.213.456.898
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	68.973.060.496	122.608.818.719
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	97.631.272.825	101.910.510.304
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		236.367.875.422	195.332.070.154
12 Thu nhập khác	31	VI.7.	11.495.481.158	10.870.523.081
13 Chi phí khác	32	VI.8.	11.340.553.924	8.321.548.733
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		154.927.234	2.548.974.348
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		236.522.802.656	197.881.044.502
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	67.943.608.241	81.168.353.456
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	2.618.224.189	(4.485.506.350)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		165.960.970.226	121.198.197.396
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		190.153.728.301	150.763.712.353
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(24.192.758.075)	(29.565.514.957)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12.	363,68	460,18

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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 11 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		236.522.802.656	197.881.044.502
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		110.597.989.911	97.665.590.925
- Các khoản dự phòng	03		14.523.472.322	13.851.431.730
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(100.936.500)	(89.351.758)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(85.250.560.895)	(59.784.677.482)
- Chi phí lãi vay	06		30.662.631.339	46.213.456.898
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		306.955.398.833	295.737.494.815
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.344.255.221	(440.848.171.229)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(100.856.679.097)	192.528.714.780
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(302.108.202.329)	273.183.506.227
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		44.897.790.325	(72.529.780.380)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(19.100.451.856)	(81.897.294.948)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(85.691.256.797)	(141.492.952.633)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.776.444.513)	(54.536.853.407)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<i>(77.335.590.213)</i>	<i>(29.855.336.775)</i>
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		(415.192.169.898)	(333.391.939.741)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.315.549.032	38.185.952.371
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(937.620.317.538)	(2.075.575.685.780)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.485.000.000.000	926.716.475.088
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(94.068.154.689)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		6.771.241.950	93.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.275.477.139	24.379.472.605
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<i>228.549.780.685</i>	<i>(1.420.753.880.146)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.572.954.600.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		519.351.641.617	1.076.830.469.737
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(819.377.004.343)	(1.420.810.618.337)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.310.000.000)	(33.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(311.335.362.726)	2.195.974.451.400
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(160.121.172.254)	745.365.234.479
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		104.858.874	89.351.758
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	993.340.552.048	1.153.356.865.428

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 27 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 số 0101183550 ngày 14/8/2024 về việc tăng Vốn điều lệ thì Vốn điều lệ của Công ty là **5.404.064.320.000 VND** (Năm nghìn bốn trăm lẻ bốn tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 CP Phát triển Dịch vụ C.E.O (i)	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 (ii)	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%

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty CP 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.	95,72%	95,72%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

- (i) Đã thoái toàn bộ số vốn sở hữu tại Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 19/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Ngày 20/12/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vốn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2011/2024/HĐCNC/CEO ngày 20/11/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ông Nguyễn Phú Thúc.
- (ii) Đã thoái toàn bộ số vốn sở hữu tại Công ty CP Du lịch C.E.O từ ngày 28/11/2024 cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1610/2024/HĐCNC/CEO-HOS ngày 16/10/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

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

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

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chỉ có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O – Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Senasea Residences, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2024 là 1.353 nhân viên.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. 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 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

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.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành

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

để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

Tại ngày 31/12/2024, 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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc

05 – 47

Máy móc, thiết bị

03 - 10

Phương tiện vận tải

06 - 15

Thiết bị dụng cụ quản lý

03 - 05

Tài sản cố định khác

03 – 05

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

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

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

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

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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***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 – 45

(*) Quyền sử dụng đất của Tòa tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình 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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí hoa hồng môi giới chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chỉ 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.

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

- Lợi nhuận 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.

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

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

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

- 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 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 (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	101.115.069.038	99.960.615.428
Tiền mặt	20.194.179.988	15.440.676.984
Tiền gửi ngân hàng	80.919.239.050	84.519.938.444
Tiền đang chuyển	1.650.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	892.225.483.010	1.053.396.250.000
Cộng	993.340.552.048	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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	559.819.283.228	559.819.283.228	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	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (3)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô (4)	101.000.034.310	101.000.034.310	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Ninh (5)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long (6)	144.500.000.000	144.500.000.000	-	-
Cộng	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624

(1) Tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng theo các Hợp đồng dưới đây:

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng đảm bảo cho các khoản vay. Chi tiết tại Thuyết minh số V.21.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Xây dựng C.E.O theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 4350191202410280002 ngày 28/10/2024 với số tiền 20 tỷ đồng và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 4350191202410280003 ngày 28/10/2024 với số tiền 10 tỷ đồng; kỳ hạn 6 tháng. Hợp đồng được tự động gia hạn.

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

(3) Hợp đồng tiền gửi số 883311024668 ngày 31/10/2024 Công ty CP Tập đoàn C.E.O, kỳ hạn 6 tháng.

(4) Hợp đồng tiền gửi số 1124/2024/VPB-CEO ngày 11/11/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ.

(5) Hợp đồng tiền gửi số 02.24.SONASEA ngày 30/10/2024 giá trị 100 tỷ đồng của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ, tự động kéo dài kỳ hạn tiền gửi.

(6) Theo các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, trả lãi cuối kỳ.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		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)
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(12.478.919.558)	24.451.494.272	(8.735.243.691)
Các đối tượng khác	593.998.869.828	(46.148.253.701)	610.740.175.199	(35.080.929.974)
Cộng	637.679.224.100	(72.868.113.259)	654.420.529.471	(58.057.113.665)

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		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 - Thành phố Hà Nội (*)	121.870.000.000	-	121.870.000.000	-
Các đối tượng khác	34.598.731.211	(359.223.000)	78.859.347.090	(596.049.172)
Cộng	171.037.320.309	(359.223.000)	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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Trương Thị Hương (i)	-	-	10.800.000.000	-
Cộng	-	-	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 năm.

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	672.081.978.294	(5.764.474.020)	677.350.443.865	(5.815.175.120)
Tạm ứng	1.856.699.728	-	1.417.477.114	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	42.729.850.652	(5.100.000.000)	42.751.950.652	(5.100.000.000)
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	363.355.652	-	385.455.652	-
Phải thu khác	627.495.427.914	(664.474.020)	633.181.016.099	(715.175.120)
Lãi dự thu tiền gửi	5.116.472.366	-	10.436.928.437	-
Các khoản phải thu khác	622.378.955.548	(664.474.020)	622.744.087.662	(715.175.120)
Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	615.882.351.880	-	612.727.646.590	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	2.131.288.189	-	2.071.021.535	-
Các khoản phải thu khác	4.365.315.479	(664.474.020)	7.945.419.537	(715.175.120)
b) Dài hạn	9.949.570.694	-	14.507.856.507	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.257.486.694	-	12.815.772.507	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (6)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	682.031.548.988	(5.764.474.020)	691.858.300.372	(5.815.175.120)

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

- (1) Khoản đặt cọc để đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo Biên bản ghi nhớ giữa hai bên số 680/2009/BMC-CEO ngày 10/11/2009. Số lượng cổ phần trên sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC - CEO.
- (2) Khoản ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.
- (3) Khoản ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.
- (4) Khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc để đảm bảo thực hiện Dự án khu dân cư Đường Bào với thời hạn 12 tháng.
- (5) Khoản thanh toán tiền đền bù theo thông báo về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc tỉnh Kiên Giang để thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- (6) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

7. Nợ xấu

	31/12/2024		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	106.211.113.259	33.343.000.000	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	31.791.253.701	6.313.000.000	27.850.929.974	2.310.000.000
Trả trước cho người bán	359.223.000	-	596.049.172	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	256.049.172	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Phải thu khác	5.764.474.020	-	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	-
Phải thu khác ngắn hạn	401.016.268	-	451.717.368	-
Cộng	112.334.810.279	33.343.000.000	92.782.013.824	28.313.675.867

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	32.006.675.980	-	31.591.457.297	-
Công cụ, dụng cụ	144.619.655	-	149.636.201	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.339.097.939.835	-	1.238.626.240.833	-
Hàng hóa	4.741.769.209	-	4.766.991.251	-
Cộng	1.375.991.004.679	-	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

	31/12/2024	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	927.854.770.545	1.461.306.169.389
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	59.292.802.775	57.578.511.575
Các dự án khác	90.406.390.319	21.372.730.680
Cộng	1.077.553.963.639	1.540.257.411.644

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Công

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 423.229.592.113 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

11. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	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 năm	-	2.325.393.398	-	-	121.546.300	2.446.939.698
Đầu tư XD CB hoàn thành	3.218.492.175	-	-	-	-	3.218.492.175
Giảm do thoái vốn	-	(4.451.382.500)	-	-	-	(4.451.382.500)
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	-	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	47.211.516.460	23.527.947.888	267.227.596	208.518.000	121.546.300	71.336.756.244
<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 năm	951.160.056	1.364.311.604	-	-	10.147.988	2.325.619.648
Giảm do thoái vốn	-	(2.097.858.910)	-	-	-	(2.097.858.910)
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	-	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	6.280.523.848	18.865.852.427	267.227.596	208.518.000	10.147.988	25.632.269.859
<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 31/12/2024	40.930.992.612	4.662.095.461	-	-	111.398.312	45.704.486.385

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 18.844.236.513 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.358.076.915 VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

12. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	75.634.263.407	116.511.443.689
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.793.558.456	1.661.604.927
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	151.785.881	186.635.662
Chi phí môi giới bất động sản	58.632.782.354	99.232.465.735
Chi phí khác chờ phân bổ	12.056.136.716	15.430.737.365
b) Dài hạn	57.978.310.208	55.634.713.877
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	23.517.903.819	4.455.027.002
Chi phí trả trước thuê văn phòng	3.609.897.165	28.475.177.222
Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.744.068.601	1.866.400.000
Chi phí quyền sử dụng đất Wyndham Hotel	6.364.206.374	-
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.796	3.374.427.792
Chi phí khác chờ phân bổ	19.367.806.453	17.463.681.861
Cộng	133.612.573.615	172.146.157.566

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
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	16.928.959.002	-	133.486.942.671
- Quyền sử dụng đất	9.400.087.007	1.965.847.116	-	11.365.934.123
- Nhà cửa vật kiến trúc	107.157.896.662	14.963.111.886	-	122.121.008.548
Giá trị còn lại (*)	618.843.642.965			601.914.683.963
- Quyền sử dụng đất	74.910.277.764			72.944.430.648
- Nhà cửa vật kiến trúc	543.933.365.201			528.970.253.315

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp C.E.O tại HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 2 căn Villas thuộc dự án Sonasea Villas and Resort; 12 căn Villas và 162 căn Condotel thuộc dự án Sonasea Condotel & Villas tại Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 120.743.432.968 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 31/12/2024 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 31/12/2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	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)	1.745.961.701	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)	20.994.528.644	21.861.398.462
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (3)=(1)+(2)	22.740.490.345	23.654.392.685

15. Lợi thế thương mại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	23.437.047.160	36.220.891.060
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	13.759.893.434	18.345.602.474
Công ty CP Tập đoàn giáo dục và Tuyển dụng Unigate	-	1.509.888.845
Cộng	37.196.940.594	56.076.382.379

16. Phải trả người bán

	31/12/2024		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	9.115.744.388	9.115.744.388	9.313.247.336	9.313.247.336
Công ty CP Xây dựng Coteccons	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	3.210.692.425	3.210.692.425	6.303.827.317	6.303.827.317
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 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	165.891.739.967	165.891.739.967	167.051.699.544	167.051.699.544
Cộng	219.743.590.675	219.743.590.675	209.427.744.974	209.427.744.974

Đơn vị tính: VND

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
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	770.932.405.953	1.044.846.303.661
Cộng	812.074.247.812	1.100.386.421.147

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>a) Phải nộp</i>		
Thuế GTGT đầu ra	3.358.545.805	9.924.064.304
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.415.954	1.929.042
Thuế TNDN	50.832.721.838	72.268.277.221
Thuế TNCN	1.571.427.800	1.452.077.154
Thuế đất, tiền thuê đất	-	220.473.291
Thuế khác	540.299.545	524.963.102
Cộng	56.305.410.942	84.391.784.114
<i>b) Phải thu</i>		
Thuế GTGT đầu ra	9.220.978	71.021.275
Thuế TNDN	4.188.304.411	4.239.316.239
Thuế TNCN	117.889.672	-
Thuế đất, tiền thuê đất	17.185.390.855	18.707.541.489
Thuế khác	-	10.000
Cộng	21.500.805.916	23.017.889.003

19. Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	254.570.286.785	150.542.973.884
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	162.521.128	711.928.317
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	229.521.550.562	125.394.310.808
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	18.514.084.403	14.739.013.108
Trích trước chi phí phải trả khác	6.372.130.692	9.697.721.651
<i>b) Dài hạn</i>	82.348.053.565	143.253.561.719
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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 (**)	842.392.363	64.170.794.247
Trích trước chi phí lãi vay	5.694.255.697	3.271.361.967
Cộng	336.918.340.350	293.796.535.603

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea Villas and Resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và số 05/HĐTĐ ngày 07/07/2015 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.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.864.449.931	3.705.729.392
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.611.864.940	3.538.730.797
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	106.878.712	163.071.316
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ	145.706.279	3.927.279
b) Dài hạn	162.755.029.987	188.465.910.107
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	70.671.978.718	72.989.092.746
Doanh thu tiền học phí nhận trước	-	1.316.800.000
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Vilas Phú Quốc	47.760.030.415	57.490.956.051
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	44.323.020.854	56.669.061.310
Cộng	166.619.479.918	192.171.639.499

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024			Trong năm			01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Ngắn hạn								
Vay ngắn hạn	193.352.954.059	193.352.954.059	457.509.060.612	806.621.607.055	542.465.500.502	542.465.500.502		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	48.108.351.348	48.108.351.348	334.264.457.901	605.499.305.699	319.343.199.146	319.343.199.146		
Vay các đối tượng khác (2)	48.108.351.348	48.108.351.348	334.264.457.901	604.069.305.699	317.913.199.146	317.913.199.146		
Vay dài hạn đến hạn trả								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	145.244.602.711	145.244.602.711	123.244.602.711	201.122.301.356	223.122.301.356	223.122.301.356		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An	145.244.602.711	145.244.602.711	123.244.602.711	181.122.301.356	203.122.301.356	203.122.301.356		
				20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000		
b) Dài hạn								
Vay dài hạn	334.970.759.139	334.970.759.139	191.663.454.997	135.999.999.999	279.307.304.141	279.307.304.141		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	334.970.759.139	334.970.759.139	191.663.454.997	135.999.999.999	279.307.304.141	279.307.304.141		
Cộng	528.323.713.198	528.323.713.198	649.172.515.609	942.621.607.054	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 01.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi: 181.184.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 181.184.134.477 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

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

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi: 90.336.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 90.336.148.751 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/9988799/HĐTD ngày 15/11/2024. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng giá trị hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn đến 03/02/2025. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi số 9988799202411020003 ngày 02/11/2024 với giá trị là 100 tỷ đồng.

(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. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

(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 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân.
Hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/9988799/HĐTD ngày 21/5/2021 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân. Mục đích vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liền kề, 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.". Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 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 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.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9988799/HĐTD ngày 23/8/2022 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân. Mục đích vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City - Phân khu 1". Số tiền vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 132 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền và lợi ích hợp pháp từ tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City - Phân khu 1.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

22. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	298.687.326.643	275.338.927.072
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	2.516.197.845	3.697.024.515
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	172.039.868.158	153.975.208.379
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	3.254.618.269	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	48.568.335.195	31.203.740.316
Phải trả, phải nộp khác	124.131.260.640	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)	69.715.573.690	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	13.797.763.438	26.341.396.584
b) Dài hạn	36.861.340.756	34.480.573.200
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.861.340.756	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	335.548.667.399	309.819.500.272

(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, thành phố Hà Nội theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

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

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

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

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

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
	Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
	Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	60.123.097.336	59.256.812.896
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	62.291.768.410	61.425.483.970

24. Vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					
	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
	A	1	2	3	4
	Số dư tại ngày 01/01/2023	2.573.399.850.000	-	522.641.547.554	452.655.285.326
	Tăng vốn trong năm (i)	2.573.387.750.000	-	-	-
	Lãi trong năm	-	-	150.763.712.353	-
	Chi phí tăng vốn	-	(433.150.000)	-	-
	Tăng khác	-	-	7.094.901.787	-
	Lỗ trong năm	-	-	-	(29.565.514.957)
	Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(13.582.343.995)	-
	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(27.164.687.990)	-
	Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(56.114.821.236)	(7.470.973.078)
	Giảm khác	-	-	-	(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
	Tăng vốn trong năm nay (ii)	257.276.720.000	-	(257.276.720.000)	-
	Lãi trong năm	-	-	190.153.728.301	-
	Lỗ trong năm	-	-	-	(24.192.758.075)
					5=(1+2+3+4)
					3.548.696.682.880
					2.573.387.750.000
					150.763.712.353
					(433.150.000)
					7.094.901.787
					(29.565.514.957)
					(13.582.343.995)
					(27.164.687.990)
					(63.585.794.314)
					(117.739.598.549)
					6.027.871.957.215
					-
					190.153.728.301
					(24.192.758.075)

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

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	Đơn vị tính: VND
	1	2	3	4	5 = (1+2+3+4)	
A						
Trích Quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	(5.302.191.193)	-	(5.302.191.193)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	(10.604.382.386)	-	(10.604.382.386)	
Tăng tỷ lệ sở hữu vào Công ty con (iv)	-	-	295.075.861	-	295.075.861	
Thoái vốn tại Công ty con (v)	-	-	-	(35.452.893.580)	(35.452.893.580)	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(46.635.013.382)	(14.732.386.885)	(61.367.400.267)	
Số dư tại ngày 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	454.268.805.674	223.501.160.202	6.081.401.135.876	

(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 cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

Theo 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 Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc 105.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); Bỏ 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 giảm vào phần Bỏ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2024, 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 285.790.938.129 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bỏ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 52.656.628.174 đồng.

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

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

(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). 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 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 đột 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 đột phát hành là 5.404.064.320.000 đồng. Theo Quyết định số 962/QĐ-SGDHN ngày 6/9/2024 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 540.406.432 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.404.064.320.000 đồng.

(iii) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 5.302.191.193 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 3.181.314.716 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 3.181.314.716 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 4.241.752.954 đồng.

(iv) Tăng lợi nhuận do tăng tỷ lệ lợi ích tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn.

(v) Giảm lợi nhuận là từ việc thoái vốn tại Công ty CP Dịch vụ C.E.O

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Cộng	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp đầu năm	5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
Vốn góp tăng trong năm	257.276.720.000	2.573.387.750.000
Vốn góp cuối năm	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	257.276.720.000	-

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
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	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 31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	218.184.054.374	19.924.897.468	7.208.725.456	230.900.226.386
Cộng	218.184.054.374	19.924.897.468	7.208.725.456	230.900.226.386

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	731.975.587.209	452.938.180.538
Doanh thu kinh doanh bất động sản	575.963.489.187	940.538.841.662
Cộng	1.307.939.076.396	1.393.477.022.200

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	2.862.753	4.462.909
Cộng	2.862.753	4.462.909

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	716.949.483.164	521.814.214.099
Giá vốn kinh doanh bất động sản	240.081.223.289	438.617.879.998
Cộng	957.030.706.453	960.432.094.097

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	81.955.021.068	33.690.547.085
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	100.936.500	89.351.758
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	987.497.232	1.023.583.673
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	979.990.795	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	31.641.934	18.773.369
Cộng	84.055.087.529	34.822.255.885

5. Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	30.662.631.339	46.213.456.898
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	7.854.146	-
Chi phí lãi kinh phí bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	-	1.156.478.858
Chi phí tài chính khác	1.317.900.491	641.386.146
Cộng	31.988.385.976	48.011.321.902

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	68.973.060.496	122.608.818.719
Chi phí nhân viên bán hàng	5.382.333.114	5.975.089.409
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.796.471	550.639.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.261.830.894	63.897.751.641
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.324.100.017	52.185.338.212
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	100.447.250.198	102.592.652.407
Chi phí nhân viên quản lý	41.623.399.968	40.981.939.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.299.556.029	7.981.023.544
Chi phí dự phòng	17.556.675.867	15.169.088.354
Phân bổ lợi thế thương mại	17.650.418.076	17.650.418.076
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.317.200.258	20.810.182.456
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.815.977.373)	(682.142.103)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(2.815.977.373)	(682.142.103)

7. Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	2.315.549.032	26.410.000
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	8.613.476.399	7.019.975.592
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	44.390.626
Thu nhập khác	566.455.727	3.779.746.863
Cộng	11.495.481.158	10.870.523.081

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

8. Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	6.965.498.341	1.594.961.144
Chi phí thuế GTGT không đủ điều kiện khấu trừ	-	511.747.623
Chi phí phạt hành chính	51.159.296	-
Chi phí hạ ngầm tuyến cáp nổi 24KV	3.783.682.629	-
Chi phí ủng hộ	-	1.499.416.439
Xử lý công nợ phải thu	-	687.384.773
Chi phí đối chiếu nghĩa vụ thuế	-	660.236.806
Chi phí khác	540.213.658	3.367.801.948
Cộng	11.340.553.924	8.321.548.733

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	67.943.608.241	81.168.353.456
Cộng	67.943.608.241	81.168.353.456

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.618.224.189	(4.485.506.350)
Cộng	2.618.224.189	(4.485.506.350)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	190.153.728.301	150.763.712.353
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:	-	(10.604.382.386)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	10.604.382.386
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.604.382.386

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	190.153.728.301	140.159.329.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	522.855.226	304.577.514
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	363,68	460,18

(*) Năm 2024 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.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Cụ thể như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	150.763.712.353	-	150.763.712.353
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:	-	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	10.604.382.386	10.604.382.386
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.604.382.386	10.604.382.386
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.763.712.353		140.159.329.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	304.577.514		304.577.514
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	494,99		460,18

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 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
Tiền thu từ đi vay tăng do lãi vay nhập gốc	6.576.271.281	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	257.276.720.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	519.351.641.617	1.076.830.469.737
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	819.377.004.343	1.420.810.618.337

VIII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Thực hiện Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt, ngày 10/01/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC với Công ty CP Tập đoàn công thương Quốc tế với giá trị chuyển nhượng là 130.000.000.000 đồng.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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:

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức được chia trong năm cho Ông Đoàn Tiến Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	3.750.000.000	3.375.000.000
Cổ tức đã trả trong năm cho Ông Đoàn Tiến Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	5.625.000.000	16.500.000.000

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	-	1.875.000.000
Đoàn Tiến Trung	-	1.875.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	7.872.651.951	21.989.517.093
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng (*)	7.992.651.951	22.109.517.093

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc		5.033.156.169	14.000.920.035
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (i)	359.598.210	1.097.542.985
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)	695.044.515	4.030.947.904
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc	342.857.767	1.157.149.506
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	1.373.541.772	3.737.290.203
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.263.984.325	1.965.298.812
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	998.129.580	2.012.690.625
(i) 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.			
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng		2.839.495.782	7.988.597.058
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	2.009.471.662	5.999.356.065
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	662.024.120	596.800.579
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	84.000.000	731.720.207
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)	28.000.000	660.720.207
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)	56.000.000	-
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát		120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Tổng cộng (1)+(2)+(3)		7.992.651.951	22.109.517.093

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

3. Báo cáo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND							
	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần							
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	575.963.489.187	48.367.838.956	636.824.283.256	-	46.780.602.244	-	1.307.936.213.643
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	4.814.346.650	6.301.799.703	258.822.654.573	130.019.772.111	(399.958.573.037)	-
Tổng doanh thu thuần	575.963.489.187	53.182.185.606	643.126.082.959	258.822.654.573	176.800.374.355	(399.958.573.037)	1.307.936.213.643
Kết quả kinh doanh							
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	4.850.960.330	4.994.899.812	66.154.312.369	6.384.508.645	28.213.308.755	-	110.597.989.911
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	251.085.802.232	(10.421.709.557)	13.224.611.394	1.549.218.374	(58.518.061.150)	(12.618.687.424)	184.301.173.869
Thu nhập thuần không phân bổ							52.221.628.787
Tài sản và công nợ							
Tài sản theo bộ phận	4.243.698.927.621	28.712.214.323	2.294.267.795.171	511.903.525.118	378.934.307.059	(649.984.072.241)	6.807.532.697.051
Tài sản không phân bổ							2.150.050.772.753
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	2.346.065.522.753	5.843.231.003	82.140.514.387	6.737.667.689	18.131.112.078	(577.302.923.824)	1.881.615.124.086
Tổng nợ phải trả không phân bổ							763.666.983.456
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	795.666.127.494	4.634.079.802	71.517.902.790	45.909.000	10.030.253.951	-	881.894.273.037



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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. 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 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thắng

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên

