

Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0101183550

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.01.30 08:53:51+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

Bao gồm:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán | Mẫu số B01a-DN/HN |
| 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | Mẫu số B02a-DN/HN |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | Mẫu số B03a-DN/HN |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | Mẫu số B09a-DN/HN |

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2026

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.573.453.789.666	4.991.254.141.661
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	780.824.676.397	993.340.552.048
1. Tiền	111		111.047.362.242	101.115.069.038
2. Các khoản tương đương tiền	112		669.777.314.155	892.225.483.010
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		767.607.101.181	1.005.707.645.162
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		767.607.101.181	1.005.707.645.162
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.373.957.508.334	1.401.806.712.424
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	648.037.640.638	637.679.224.100
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	49.049.111.130	171.037.320.309
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	819.859.352.852	672.081.978.294
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(142.988.596.286)	(78.991.810.279)
IV. Hàng tồn kho	140		1.469.472.375.996	1.375.991.004.679
1. Hàng tồn kho	141	V.5	1.469.472.375.996	1.375.991.004.679
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		181.592.127.758	214.408.227.348
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	39.064.694.890	75.634.263.407
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		123.707.479.401	117.273.158.025
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	18.819.953.467	21.500.805.916
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.154.731.156.326	3.966.329.328.143
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.934.570.694	9.949.570.694
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	9.934.570.694	9.949.570.694
II. Tài sản cố định	220		2.097.349.133.064	2.158.995.368.700
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.053.212.815.816	2.113.290.882.315
- Nguyên giá	222		2.612.727.232.528	2.596.445.456.621
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(559.514.416.712)	(483.154.574.306)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	44.136.317.248	45.704.486.385
- Nguyên giá	228		72.058.310.760	71.336.756.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.921.993.512)	(25.632.269.859)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	584.985.724.955	601.914.683.963
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(150.415.901.679)	(133.486.942.671)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.332.882.396.656	1.077.553.963.639
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	242	V.10	1.332.882.396.656	1.077.553.963.639
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		100.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		100.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		129.479.330.957	117.915.741.147
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	65.041.836.341	57.978.310.208
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		44.610.106.962	22.740.490.345
3. Lợi thế thương mại	269	V.11	19.827.387.654	37.196.940.594
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.728.184.945.992	8.957.583.469.804

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.292.029.715.726	2.688.938.273.503
I. Nợ ngắn hạn	310		1.639.142.245.425	2.009.711.321.646
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	225.515.989.344	219.743.590.675
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	521.005.230.742	812.074.247.812
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	49.750.387.485	99.961.576.903
4. Phải trả người lao động	314		24.971.099.982	10.710.797.932
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	284.256.378.482	254.570.286.785
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	28.556.465.352	3.864.449.931
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	343.549.083.568	298.687.326.643
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	81.453.068.697	193.352.954.059
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		80.084.541.773	116.746.090.906
II. Nợ dài hạn	330		652.887.470.301	679.226.951.857
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	81.274.252.031	82.348.053.565
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	116.283.984.456	162.755.029.987
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	37.437.847.259	36.861.340.756
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	354.387.351.936	334.970.759.139
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.504.034.619	62.291.768.410
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	6.436.155.230.266	6.268.645.196.301
I. Vốn chủ sở hữu	410		6.436.155.230.266	6.268.645.196.301
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		244.226.214.844	230.900.226.386
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		286.863.442.713	428.075.106.097
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		114.573.299.459	237.921.377.796
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		172.290.143.254	190.153.728.301
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		231.337.972.709	206.038.693.818
III. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.728.184.945.992	8.957.583.469.804

Người lập

Đỗ Hữu Thăng

Kế toán trưởng

Thái Thị Tuyết



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Cao Văn Kiên

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HP2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm tài chính 2025

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	349.096.209.018	381.619.312.502	1.338.665.553.497	1.307.939.076.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		529.101	(755.526)	529.101	2.862.753
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		349.095.679.917	381.620.068.028	1.338.665.024.396	1.307.936.213.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	259.627.533.704	312.072.938.362	920.292.034.808	957.030.706.453
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		89.468.146.213	69.547.129.666	418.372.989.588	350.905.507.190
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.011.141.872	33.722.285.746	76.251.711.792	84.055.087.529
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.246.345.832	7.561.050.907	27.064.973.480	31.988.385.976
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.184.290.318	7.205.168.882	26.660.780.799	30.662.631.339
8. Chi phí bán hàng	25		10.783.670.716	5.371.960.639	46.476.212.898	68.973.060.496
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		56.865.680.314	11.630.413.447	172.883.791.936	97.631.272.825
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20-(21-22)+24-(25+26)}	30		40.583.591.223	78.705.990.419	248.199.723.066	236.367.875.422
11. Thu nhập khác	31		10.496.848.020	1.511.417.235	17.563.103.030	11.495.481.158
12. Chi phí khác	32		5.805.086.356	3.930.327.409	43.295.993.565	11.340.553.924
13. Lợi nhuận khác	40		4.691.761.664	(2.418.910.174)	(25.732.890.535)	154.927.234
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.275.352.887	76.287.080.245	222.466.832.531	236.522.802.656
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5a	15.027.221.835	11.854.203.711	42.664.751.143	67.943.608.241
16. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5b	(22.231.629.195)	566.859.483	(20.657.350.408)	2.618.224.189
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		52.479.760.247	63.866.017.051	200.459.431.796	165.960.970.226
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		33.952.679.739	65.811.968.076	172.290.143.254	190.153.728.301
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		18.527.080.508	(1.945.951.025)	28.169.288.542	(24.192.758.075)

Người lập

(Chữ ký)

Đỗ Hữu Thắng

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Thái Thị Tươi

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	222.466.832.531	236.522.802.656
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ	02	117.534.245.333	110.597.989.911
- Các khoản dự phòng	03	63.996.786.007	14.523.472.322
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(8.862.236)	(100.936.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(72.925.363.240)	(85.250.560.895)
- Chi phí lãi vay	06	26.660.780.799	30.662.631.339
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	357.724.419.194	306.955.398.833
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(63.371.495.271)	99.344.255.221
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(94.402.401.426)	(100.856.679.097)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(188.630.805.432)	(302.108.202.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	29.506.042.385	44.897.790.325
- Tiền lãi vay đã trả	14	(25.618.382.575)	(19.100.451.856)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(96.118.260.326)	(85.691.256.797)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(66.739.916.855)	(20.776.444.513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(147.650.800.306)	(77.335.590.213)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(284.610.895.018)	(415.192.169.898)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.036.095.040	2.315.549.032
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.115.672.773.557)	(937.620.317.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.353.673.317.538	1.485.000.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	6.771.241.950
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	77.236.318.608	87.275.477.139
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	35.662.062.611	228.549.780.685
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	302.681.917.762	519.351.641.617

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(395.717.917.954)	(819.377.004.343)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.500.000.000)	(11.310.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(100.536.000.192)	(311.335.362.726)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(212.524.737.887)	(160.121.172.254)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	993.340.552.048	1.153.356.865.428
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	8.862.236	104.858.874
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	780.824.676.397	993.340.552.048

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026





Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

(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. 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 và các lần thay đổi. 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.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 ngày 15/09/2025 thì vốn Điều lệ của Công ty là 5.674.160.750.000 (Năm nghìn sáu trăm bảy mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 16/2/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh lần đầu số 0101183550-001 ngày 22/02/2024 về việc thành lập Chi nhánh của Công ty tại Phú Quốc. Tên chi nhánh là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc. Địa chỉ chi nhánh là Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Theo Nghị quyết số 09/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 06/05/2024 và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh thay đổi lần thứ 1 ngày 22/05/2024, bổ nhiệm Ông Cao Văn Kiên là người đứng đầu chi nhánh - Giám đốc chi nhánh. Hình thức hạch toán của chi nhánh: Chi nhánh hạch toán phụ thuộc.

Theo Nghị quyết số 08/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 27/03/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Thông báo số 10025/25 ngày 09/05/2025 của Phòng Kinh tế - Doanh nghiệp, Sở Tài Chính Tỉnh Kiên Giang. Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã hoàn tất các thủ tục về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc.

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

2. 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 mầm non, tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông, 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đầu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2 -1, ĐTM Mễ Tri Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/IN

(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. 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 kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	60%	60%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	67,55%	67,55%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	69,36%	69,36%
4.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%
5.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	100%	100%
6.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế (*)	xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	100%	100%
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	95,72%	95,72%
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	99%	99%
9.	Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%
10.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O (**)	Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	99%	99%

(*) Ngày 23/01/2025, Bộ Lao Động - Thương Binh và Xã Hội đã ban hành Quyết định số 166/QĐ-BLĐTBXH về việc đổi tên Trường Cao đẳng Đại Việt thành Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế.

(**) Theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/05/2025 về việc góp vốn thành lập Công ty con. Công ty Cổ phần Tập Đoàn C.E.O góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O với vốn điều lệ là 450.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Tập Đoàn C.E.O góp 445.500.000.000 đồng (tương ứng tỷ lệ sở hữu 99%). Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Tập Đoàn C.E.O đã thực hiện xong việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O với số tiền là 445.500.000.000 đồng (tương ứng 44.550.000 cổ phần).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

1. **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán 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/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**

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 đến ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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.

18:
ĐNG
ĐPI
PĐ
PH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

(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 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 1 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, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, 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. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

366
37
TÀI
OÀ
:0
31

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến từng dự án mà Công ty thực hiện.

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và 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 theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

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

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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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 đó.

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

*(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. 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 năm.

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	35 - 47

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 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.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/IN

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

Chi phí trả trước bao gồm chi phí 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 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 bán hàng chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chỉ ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ Conotel hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

Các khoản chi phí trả trước khác là các khoản chi phí được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính 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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/NN

(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)

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả của Công ty là chi phí dự phòng bảo hành công trình.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thiết bị gia dụng, vật liệu xây dựng,...), 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, doanh thu từ cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

(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 bán hàng hóa

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09 – DN/HN

(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)

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và lỗ chênh lệch tỷ giá.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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 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 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.

Các loại thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,

Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136

Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	15.785.775.176	20.194.179.988
Tiền gửi ngân hàng	95.260.537.064	80.919.239.050
Tiền đang chuyển	1.050.002	1.650.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	669.777.314.155	892.225.483.010
Cộng	780.824.676.397	993.340.552.048
2 Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	24.451.494.272
Công ty cổ phần Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	19.228.860.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh Doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	5.475.000.000	7.975.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty cổ phần Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty cổ phần Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	9.180.250.000	9.180.250.000
Công ty cổ phần Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	11.347.846.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	478.754.190.366	465.895.773.828
Cộng	648.037.640.638	637.679.224.100
3 Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất Vân Đồn	2.927.746.000	4.008.875.860
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	-	121.870.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng HAI A	-	14.568.589.098
Công ty TNHH Công nghệ an ninh Naowin	2.413.459.116	3.626.350.563
Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Xuân Anh	1.755.032.036	809.135.661
Trả trước cho các đối tượng khác	41.952.873.978	26.154.369.127
Cộng	49.049.111.130	171.037.320.309

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,
Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
4 Phải thu khác		
a. Ngắn hạn		
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	41.303.850.652	42.729.850.652
Tạm ứng	515.316.477	1.856.699.728
Chi phí đền bù GPMB - dự án Sonasea Residences Phú Quốc	615.882.351.880	615.882.351.880
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	131.955.270.361	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Đầu tư, phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng - Khu B	20.000.000.000	-
Phải thu các đối tượng khác	10.202.563.482	11.613.076.034
Cộng	819.859.352.852	672.081.978.294
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	8.242.486.694	8.257.486.694
Phải thu khác	1.692.084.000	1.692.084.000
Cộng	9.934.570.694	9.949.570.694
5 Hàng tồn kho		
Nguyên vật liệu	42.746.294.062	32.006.675.980
Công cụ dụng cụ	257.222.908	144.619.655
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.425.088.837.603	1.339.097.939.835
Hàng hóa	1.380.021.423	4.741.769.209
Cộng	1.469.472.375.996	1.375.991.004.679
6 Chi phí trả trước		
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	4.303.584.432	4.793.558.456
Chi phí bảo hiểm	114.793.742	151.785.881
Chi phí môi giới bất động sản	28.990.737.432	58.632.782.354
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.655.579.284	12.056.136.716
Cộng	39.064.694.890	75.634.263.407
b. Dài hạn		
Trả trước tiền thuê văn phòng	3.495.297.249	3.609.897.165
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	22.180.160.431	23.517.903.819
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.794	3.374.427.796
Chi phí nhượng quyền thương mại Khách sạn Wyndham Garden	1.482.966.010	1.744.068.601
Chi phí quyền sử dụng đất Khách sạn Wyndham Garden Sonasea	6.291.143.222	6.364.206.374
Chi phí trả trước dài hạn khác	28.217.841.635	19.367.806.453
Cộng	65.041.836.341	57.978.310.208

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm tài chính 2025

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)

Mẫu số B09 - DN/HN

7 Tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
						Tài sản	Cộng
	NGUYÊN GIÁ						
	Tại ngày 01/01/2025	2.422.114.799.333	82.662.666.861	64.228.717.491	10.525.147.668	16.914.125.268	2.596.445.456.621
	Mua trong kỳ	2.123.755.603	3.115.141.400	21.764.958.316	840.768.199	643.475.967	28.488.099.485
	Tặng khác	-	-	564.758.356	-	-	564.758.356
	Thanh lý, nhượng bán	-	(811.118.279)	(10.528.250.538)	(45.909.000)	(73.500.000)	(11.458.777.817)
	Giảm khác	-	-	(1.312.304.117)	-	-	(1.312.304.117)
	Tại ngày 31/12/2025	2.424.238.554.936	84.966.689.982	74.717.879.508	11.320.006.867	17.484.101.235	2.612.727.232.528
	Tại ngày 01/01/2025	355.814.334.414	68.239.268.834	42.976.220.385	8.259.722.149	7.865.028.524	483.154.574.306
	Khấu hao trong kỳ	67.301.289.216	4.961.018.864	6.527.595.439	675.739.052	1.464.285.469	80.929.928.040
	Thanh lý, nhượng bán	-	(744.210.508)	(2.896.225.592)	(6.293.976)	(73.500.000)	(3.720.230.076)
	Giảm khác	-	-	(849.855.558)	-	-	(849.855.558)
	Tại ngày 31/12/2025	423.115.623.630	72.456.077.190	45.757.734.674	8.929.167.225	9.255.813.993	559.514.416.712
	GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
	Tại ngày 01/01/2025	2.066.300.464.919	14.423.398.027	21.252.497.106	2.265.425.519	9.049.096.744	2.113.290.882.315
	Tại ngày 31/12/2025	2.001.122.931.306	12.510.612.792	28.960.144.834	2.390.839.642	8.228.287.242	2.053.212.815.816

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, FH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm tài chính 2025

BAN 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)

Mẫu số B09 - DN/IN

8 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	47.211.516.460	23.527.947.888	267.227.596	208.518.000	121.546.300	71.336.756.244
Mua trong kỳ	-	164.362.516	-	-	630.000.000	794.362.516
Giảm khác	-	(72.808.000)	-	-	-	(72.808.000)
Tại ngày 31/12/2025	47.211.516.460	23.619.502.404	267.227.596	208.518.000	751.546.300	72.058.310.760
GIÁ TRỊ HAO MÒN LÚY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	6.280.523.848	18.865.852.427	267.227.596	208.518.000	10.147.988	25.632.269.859
Khấu hao trong kỳ	951.160.056	1.015.336.025	-	-	339.309.264	2.305.805.345
Giảm khác	-	(16.081.692)	-	-	-	(16.081.692)
Tại ngày 31/12/2025	7.231.683.904	19.865.106.760	267.227.596	208.518.000	349.457.252	27.921.993.512
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	40.930.992.612	4.662.095.461	-	-	111.398.312	45.704.486.385
Tại ngày 31/12/2025	39.979.832.556	3.754.395.644	-	-	402.089.048	44.136.317.248

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,

Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136

Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

9 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2025	651.091.261.863	84.310.364.771	735.401.626.634
Tại ngày 31/12/2025	651.091.261.863	84.310.364.771	735.401.626.634

GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ

Tại ngày 01/01/2025	122.121.008.548	11.365.934.123	133.486.942.671
Trích khấu hao trong kỳ	14.963.111.892	1.965.847.116	16.928.959.008
Tại ngày 31/12/2025	137.084.120.440	13.331.781.239	150.415.901.679

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2025	528.970.253.315	72.944.430.648	601.914.683.963
Tại ngày 31/12/2025	514.007.141.423	70.978.583.532	584.985.724.955

10 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trường Mầm non Tư thực CEO	38.582.418.572	28.186.541.737
Trường Tiểu học Tư thực CEO	73.801.824.188	53.552.872.367
DA Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbour City	1.049.631.476.856	927.854.770.545
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	143.326.002.022	59.292.802.775
Các dự án khác	27.540.675.018	8.666.976.215
Cộng	1.332.882.396.656	1.077.553.963.639

11 Lợi thế thương mại

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, III2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,

Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136

Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/IN

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

12 Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	8.699.104.521	9.115.744.388
Công ty cổ phần xây dựng - thương mại Sao Bắc	218.539.600	9.221.371.740
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Đ.H.C	3.178.312.057	6.578.312.055
Công ty cổ phần Cửa SunSpace	8.097.637.666	9.426.556.769
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng HAI A	8.854.403.527	-
Các đối tượng khác	181.467.991.973	170.401.605.723
Cộng	225.515.989.344	219.743.590.675
13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư Hải Phong Phú Quốc	-	15.875.983.049
Nguyễn Kim Hoa	11.888.912.038	10.290.667.886
Công ty TNHH thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Nguyễn Thế Lam	23.849.800.217	23.849.800.217
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công thương Quốc tế	13.000.000.000	-
Tạ Thị Vui	-	12.093.981.609
Nguyễn Mạnh Chiến	17.841.219.508	17.841.219.508
Các đối tượng khác	442.305.667.333	720.002.963.897
Cộng	521.005.230.742	812.074.247.812
14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
		(Trình bày lại)
Các khoản phải trả		
Thuế giá trị gia tăng	7.077.997.021	3.358.545.805
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.919.651.967	94.488.887.799
Thuế thu nhập cá nhân	1.209.306.202	1.571.427.800
Các loại thuế khác	1.543.432.295	542.715.499
Cộng	49.750.387.485	99.961.576.903
Các khoản phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	21.302.885	9.220.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.618.185.961	4.188.304.411
Thuế thu nhập cá nhân	82.574.915	117.889.672
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	16.097.889.706	17.185.390.855
Cộng	18.819.953.467	21.500.805.916

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,

Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm tài chính 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

15 Chi phí phải trả	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	122.719.242	162.521.128
Trích trước giá vốn kinh doanh Bất động sản	237.678.811.910	229.521.550.562
Trích trước chi phí môi giới	2.385.615.057	2.933.215.324
Chi phí phải trả của khách sạn	21.068.006.698	18.514.084.403
Trích trước chi phí ngắn hạn khác	23.001.225.575	3.438.915.368
Cộng	284.256.378.482	254.570.286.785
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	5.410.979.784	5.694.255.697
Chi phí thuê đất dự án khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	51.866.742	842.392.363
Cộng	81.274.252.031	82.348.053.565
16 Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp CEO	3.270.180.411	3.611.864.940
Nhận trước phí sử dụng tiện ích và dịch vụ kinh doanh bất động sản Dự án Sonasea Villas and Resort tại Phú Quốc	12.346.040.438	
Nhận trước phí dịch vụ căn hộ	9.730.924.966	
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.209.319.537	252.584.991
Cộng	28.556.465.352	3.864.449.931
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp CEO	68.354.864.690	70.671.978.718
Nhận trước phí sử dụng tiện ích và dịch vụ kinh doanh bất động sản Dự án Sonasea Villas and Resort tại Phú Quốc	19.630.950.966	44.323.020.854
Nhận trước phí dịch vụ căn hộ	28.298.168.800	47.760.030.415
Cộng	116.283.984.456	162.755.029.987

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

17 Phải trả khác	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
-Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	3.334.986.427	2.516.197.845
-Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	198.586.082.112	172.039.868.158
-Khoản cam kết phải trả cho khách hàng	79.464.706.189	69.715.573.690
-Tiền quỹ dự phòng và SC khu vực chung thu của khách mua căn	15.542.544.378	19.449.107.309
-Phải trả, phải nộp khác	46.620.764.462	34.966.579.641
Cộng	343.549.083.568	298.687.326.643
b. Dài hạn		
-Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	32.437.847.259	31.861.340.756
-Phải trả dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	37.437.847.259	36.861.340.756
18 Vay và nợ thuê tài chính.		
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a Ngắn hạn		
Vay ngân hàng BIDV	81.453.068.697	193.352.954.059
Cộng	81.453.068.697	193.352.954.059
b Dài hạn		
Vay ngân hàng BIDV	342.857.351.936	334.970.759.139
Vay khác	11.530.000.000	
Cộng	354.387.351.936	334.970.759.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BCKQKD HỢP NHẤT

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	320.263.294.157	234.911.388.633
Doanh thu kinh doanh bất động sản	28.832.914.861	146.707.923.869
Cộng	349.096.209.018	381.619.312.502
2 Giá vốn hàng bán	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	248.571.837.680	251.415.040.684
Giá vốn kinh doanh bất động sản	11.055.696.024	60.657.897.678
Cộng	259.627.533.704	312.072.938.362
3 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.845.062.908	32.661.464.134
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	979.990.795
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	157.216.728	62.132.921
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	8.862.236	18.697.896
Cộng	25.011.141.872	33.722.285.746
4 Chi phí tài chính	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.184.290.318	7.205.166.349
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong năm	62.055.514	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	7.854.146
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	348.030.412
Cộng	6.246.345.832	7.561.050.907
5 Chi phí thuế Thu nhập	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
a Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.027.221.835	11.854.203.711
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.027.221.835	11.854.203.711
b Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch	(22.231.629.195)	566.859.483
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	(22.231.629.195)	566.859.483

Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HDQT ngày 10/01/2026 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì điều chỉnh giảm số tiền Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences 480.000.000.000 đồng, đồng thời tăng vốn vào Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp C.E.O số tiền 480.000.000.000 đồng.

2 Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 do Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O tự lập. Một số chỉ tiêu so sánh của kỳ trước đã được Ban Tổng giám đốc Công ty điều chỉnh hồi tố, do một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 của một công ty con trong Tập đoàn điều chỉnh hồi tố số liệu theo Biên bản kiểm tra của cơ quan thuế, cụ thể như sau:

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

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

Người lập biểu

Đỗ Hữu Thăng

Kế toán trưởng

Thái Thị Tươi

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám đốc

Cao Văn Kiên