

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 44

1012
CỔ
HÁCH N
ẾM TO
VII
TU GI

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Trần Trung Kết	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm, là người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 26/6/2026)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm, không là người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 26/6/2026)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
đính kèm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Trần Trung Kết

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 2808.01-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	Đơn vị tính: VND 01/01/2026 (Trình bày lại)
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.151.199.331.131	2.304.169.368.142
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	35.758.518.104	136.472.826.836
1	Tiền	111		35.758.518.104	5.184.097.868
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	131.288.728.968
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	928.055.746.368	1.016.850.637.832
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		928.055.746.368	1.016.850.637.832
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		781.666.437.046	755.913.408.872
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	76.697.645.357	53.498.609.229
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	37.136.584.301	66.904.901.785
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	675.411.053.738	643.088.744.208
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6.	(7.578.846.350)	(7.578.846.350)
IV	Hàng tồn kho	140	V.7.	384.929.113.662	378.092.756.119
1	Hàng tồn kho	141		384.929.113.662	378.092.756.119
V	Tài sản ngắn hạn khác	160		20.789.515.951	16.839.738.483
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12.	1.939.649.776	1.210.669.458
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		17.861.696.961	14.373.752.728
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15.	988.169.214	1.255.316.297
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.902.514.218.021	4.469.007.966.342
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.692.084.000	1.692.084.000
1	Phải thu dài hạn khác	215	V.5.	1.692.084.000	1.692.084.000
II	Tài sản cố định	220		175.588.698.410	29.604.498.856
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	175.009.339.092	29.061.611.759
-	Nguyên giá	222		193.587.512.404	46.224.464.057
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.578.173.312)	(17.162.852.298)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	579.359.318	542.887.097
-	Nguyên giá	228		4.739.129.346	4.589.129.346
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.159.770.028)	(4.046.242.249)
III	Bất động sản đầu tư	240	V.10.	117.979.511.791	154.190.381.655
-	Nguyên giá	241		183.206.629.647	224.903.449.704
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(65.227.117.856)	(70.713.068.049)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	250		102.547.112.261	138.162.505.746
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11.	102.547.112.261	138.162.505.746
V	Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	4.500.718.018.847	4.141.361.698.650
1	Đầu tư vào công ty con	261		4.729.842.263.492	4.375.602.263.492
2	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(244.492.285.174)	(301.144.986.759)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		15.368.040.529	66.904.421.917
VI	Tài sản dài hạn khác	270		3.988.792.712	3.996.797.435
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12.	3.988.792.712	3.996.797.435
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)		280		7.053.713.549.152	6.773.177.334.484

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C NỢ PHẢI TRẢ	300		584.971.085.706	362.029.266.349
I Nợ ngắn hạn	310		409.588.615.515	205.612.118.642
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	62.508.796.014	40.207.984.886
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	5.875.935.828	18.579.617.991
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15.	391.846.985	160.196.345
4 Phải trả người lao động	315		3.513.308.831	6.020.909.591
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16.	3.826.467.761	166.601.655
6 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17.	2.759.206.168	3.308.103.219
7 Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19.	124.536.326.432	124.318.580.883
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18.	199.998.402.762	1.283.483.670
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.178.324.734	11.566.640.402
II Nợ dài hạn	330		175.382.470.191	156.417.147.707
1 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17.	67.196.307.676	68.354.864.690
2 Phải trả dài hạn khác	338	V.19.	8.552.179.364	31.437.847.259
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18.	99.633.983.151	56.624.435.758
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20.	6.468.742.463.446	6.411.148.068.135
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.674.160.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.674.160.750.000	5.674.160.750.000
2 Thặng dư vốn	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		283.596.800.000	-
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		112.260.324.042	112.260.324.042
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		399.157.739.404	625.160.144.093
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		334.563.344.093	389.898.149.101
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		64.594.395.311	235.261.994.992
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.053.713.549.152	6.773.177.334.484

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tuyết



Trần Trung Kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 02a- DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	102.027.945.211	46.320.027.979
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		102.027.945.211	46.320.027.979
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	82.155.622.849	32.680.389.303
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		19.872.322.362	13.639.638.676
6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	80.277.283.431	38.770.406.930
8 Chi phí tài chính	23	VI.4.	8.069.929.567	4.520.668.759
Trong đó: Chi phí đi vay	24		7.537.730.060	1.103.851.022
9 Chi phí bán hàng	25	VI.5.	3.299.573.856	2.049.566.753
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5.	25.264.312.751	19.889.963.687
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		63.515.789.619	25.949.846.407
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	1.078.634.111	1.187.888.211
13 Chi phí khác	32	VI.7.	28.419	8.011
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.078.605.692	1.187.880.200
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		64.594.395.311	27.137.726.607
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		64.594.395.311	27.137.726.607

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi



Trần Trung Kết

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		64.594.395.311	27.137.726.607
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		4.026.298.699	3.582.794.317
- Các khoản dự phòng	03		532.199.507	2.976.817.737
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(80.266.200.333)	(38.761.172.779)
- Chi phí đi vay	06		7.537.730.060	1.103.851.022
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.575.576.756)	(3.959.983.096)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.526.174.676	(14.297.136.144)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.877.062.415	(22.186.306.898)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(49.001.267.612)	6.524.287.522
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(720.975.595)	146.909.883
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.319.162.002)	(1.128.340.074)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.388.315.668)	(10.228.735.735)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.602.060.542)	(45.129.304.542)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(63.509.286.768)	(27.998.913.999)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(412.003.224.453)	(499.353.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		570.941.307.503	501.020.317.538
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(531.140.000.000)	(70.499.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		102.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.874.489.043	21.348.854.670
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(315.836.714.675)	(75.481.741.791)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		379.064.466.485	97.494.221.093
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(137.340.000.000)	(79.297.928.079)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		241.724.466.485	18.196.293.014
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(100.714.308.732)	(102.414.753.319)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		136.472.826.836	593.845.502.045
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1.	35.758.518.104	491.430.748.726

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng

Thái Thị Tươi

Tổng Giám đốc



Trần Trung Kết

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/4/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 30 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Vốn Điều lệ của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 5.674.160.750.000 VND.

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.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản.
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng khác.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%	67,55%
3.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%	60%
4.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%	69,36%
5.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn	100%	100%	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
6.	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	Kinh doanh bất động sản, Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%	95,72%
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%	99%
8.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết kế và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%	100%
9.	Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%	99%
10.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (*)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	Tỷ lệ trước thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng vốn là 100%		

(*) Ngày 10/01/2025, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế. Ngày 31/3/2026, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn góp, theo đó kể từ ngày 31/3/2026 Trường Cao đẳng Công thương quốc tế không còn là Công ty con của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

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

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

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2026 là 121 người (Tại ngày 31/12/2025: 125 người).

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.4, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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 riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

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

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên

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

thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 1.5.) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, chứng từ tiền gửi, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi.

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Đầu tư vào Công ty con

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất.

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, 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.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 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 hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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

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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

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

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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.

9. Nguyên tắc kế toán 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

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

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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chi tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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>

Nhà

35 – 47

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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 có khả năng hoạt động.

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

12. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ

202

ÔNG
NHẬN
DÁN VÀ
ỆT N

15-

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

15. 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 Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán và chi phí lãi vay phải trả được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tòa nhà Tháp CEO và doanh thu chưa thực hiện khác. Số tiền khách hàng đã trả trước được phân bổ và ghi nhận doanh thu từng kỳ theo phương pháp đường thẳng và theo thời gian thuê thực tế được thỏa thuận theo từng hợp đồng thuê.

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

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

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.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay và thu cổ tức.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

- 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí đi vay, dự phòng các khoản đầu tư.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

12228-C
CÔNG TY
THÀNH VIÊN
HÀNG VÀ DỊCH VỤ
HÀ NỘI
14V - TP

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

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

23. Các nghĩa vụ về thuế**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

24. Các bên liên quan

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền	35.758.518.104	5.184.097.868
Tiền mặt	2.366.554.144	869.912.191
Tiền gửi ngân hàng	33.391.963.960	4.314.185.677
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	33.368.374.719	4.115.048.941
Các ngân hàng khác	23.589.241	199.136.736
Các khoản tương đương tiền	-	131.288.728.968
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	-	131.288.728.968
Cộng	35.758.518.104	136.472.826.836

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

30/6/2026

01/01/2026

(Trình bày lại)

	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a) Ngân hạn	928.055.746.368	928.055.746.368	-	1.016.850.637.832	1.016.850.637.832	-
Tiền gửi có kỳ hạn	200.134.341.788	200.134.341.788	-	625.020.207.735	625.020.207.735	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	200.134.341.788	200.134.341.788	-	477.999.188.557	477.999.188.557	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	-	-	-	101.013.835.616	101.013.835.616	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang	-	-	-	46.007.183.562	46.007.183.562	-
Chứng chỉ tiền gửi (**)	186.026.825.383	186.026.825.383	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	186.026.825.383	186.026.825.383	-	-	-	-
Cho vay (***)	541.894.579.197	541.894.579.197	-	391.830.430.097	391.830.430.097	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	177.019.641.171	177.019.641.171	-	52.240.409.537	52.240.409.537	-
Công ty TNHH Một thành viên Phú Kiên Phú Quốc	348.460.691.451	348.460.691.451	-	339.590.020.560	339.590.020.560	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	16.414.246.575	16.414.246.575	-	-	-	-
b) Dài hạn	15.368.040.529	15.368.040.529	-	66.904.421.917	66.904.421.917	-
Chứng chỉ tiền gửi (**)	15.368.040.529	15.368.040.529	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	15.368.040.529	15.368.040.529	-	-	-	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Cho vay (***)	-	-	66.904.421.917	66.904.421.917	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	-	66.904.421.917	66.904.421.917	-
Cộng	943.423.786.897	943.423.786.897	-	1.083.755.059.749	1.083.755.059.749

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo hợp đồng thầu chi.
 (Chỉ tiết tại thuyết minh V.18)

(**) Các hợp đồng chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân, có kỳ hạn từ 6-18 tháng, lãi suất 5,5-6%/năm.

(***) Các hợp đồng cho vay và các phụ lục hợp đồng cho vay có thời hạn cho vay 12 tháng và 18 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

c) *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (1)	633.919.980.000	-	583.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (2)	926.640.000.000	-	445.500.000.000	-
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (3)	-	-	176.900.000.000	(57.184.901.092)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	319.249.183.492	-	319.249.183.492	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	654.504.100.000	-	654.504.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.757.500.000.000	-	1.757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(6.892.285.174)	10.000.000.000	(6.360.085.667)
Cộng	4.729.842.263.492	(244.492.285.174)	4.375.602.263.492	(301.144.986.759)

Công ty chưa đánh giá giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế	Đã thoái vốn	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Hoạt động kinh doanh bình thường	Hoạt động kinh doanh bình thường



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn

Hoạt động kinh
doanh bình thường

Hoạt động kinh
doanh bình thường

Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O

Hoạt động kinh
doanh bình thường

Hoạt động kinh
doanh bình thường

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O: Công ty mẹ góp vốn vào Công ty.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp dịch vụ phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho vay, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Cung cấp dịch vụ ăn uống, quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ, bán hàng hóa cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Công ty mẹ bán hàng cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang.
- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

Các thông tin bổ sung khác:

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

- (1) Góp vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Nghị quyết số 09/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/6/2026 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế.
- (2) Góp vốn vào Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 10/01/2026 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.
- (3) Nghị quyết số 18/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt (nay đã đổi tên thành Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế). Ngày 10/01/2025, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế. Ngày 31/3/2026, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn góp.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	22.916.196.344	-	18.527.349.243	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	17.728.702.866	-	72.626.687	-
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	15.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	21.052.746.147	(2.138.846.350)	34.898.633.299	(2.138.846.350)
Cộng	76.697.645.357	(2.138.846.350)	53.498.609.229	(2.138.846.350)

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

2022

ÔNG
NHẬN
TOÁN VÀ
KIỂM

1/4/2026

CHỖ
CHỮ
KÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	-	31.112.446.225	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	31.301.946.760	-	29.310.161.137	-
Các đối tượng khác	5.834.637.541	(340.000.000)	6.482.294.423	(340.000.000)
Cộng	37.136.584.301	(340.000.000)	66.904.901.785	(340.000.000)

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	675.411.053.738	(5.100.000.000)	643.088.744.208	(5.100.000.000)
Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	114.754.540	-	31.800.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	21.255.437.652	(5.100.000.000)	21.241.355.652	(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 Tài chính thành phố Hà Nội (2)	1.360.000.000	-	1.360.000.000	-
Sở Tài chính tỉnh An Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	80.437.652	-	66.355.652	-
Phải thu khác	654.040.861.546	-	621.815.588.556	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	33.500.000.000	-	5.270.996	-
Các đối tượng khác	4.658.509.666	-	5.927.965.680	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	677.103.137.738	(5.100.000.000)	644.780.828.208	(5.100.000.000)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

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

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

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

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	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				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	2.138.846.350	-	2.138.846.350	-
Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
<i>Phải thu khác</i>	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	7.578.846.350	-	7.578.846.350	-

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	384.462.139.930	-	378.034.189.757	-
Hàng hóa Bất động sản	399.376.336	-	-	-
Hàng hóa	66.531.034	-	57.500.000	-
Cộng	384.929.113.662	-	378.092.756.119	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2026	27.031.710.641	14.018.490.455	3.550.031.142	1.624.231.819	46.224.464.057
Mua trong kỳ	-	-	52.768.519	-	52.768.519
Đầu tư XDCB hoàn thành	147.310.279.828	-	-	-	147.310.279.828
Số dư ngày 30/6/2026	174.341.990.469	14.018.490.455	3.602.799.661	1.624.231.819	193.587.512.404
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2026	10.565.674.227	2.156.595.111	2.876.633.236	1.563.949.724	17.162.852.298
Khấu hao trong kỳ	395.686.692	876.155.652	131.176.198	12.302.472	1.415.321.014
Số dư ngày 30/6/2026	10.961.360.919	3.032.750.763	3.007.809.434	1.576.252.196	18.578.173.312
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2026	16.466.036.414	11.861.895.344	673.397.906	60.282.095	29.061.611.759
Tại ngày 30/6/2026	163.380.629.550	10.985.739.692	594.990.227	47.979.623	175.009.339.092

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 153.915.484.623 đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 6.715.272.311 VND).

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.714.259.382 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 6.714.259.382 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2026	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
Mua trong kỳ	-	150.000.000	-	150.000.000
Số dư ngày 30/6/2026	208.518.000	4.263.383.750	267.227.596	4.739.129.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2026	208.518.000	3.570.496.653	267.227.596	4.046.242.249
Khấu hao trong kỳ	-	113.527.779	-	113.527.779
Số dư ngày 30/6/2026	208.518.000	3.684.024.432	267.227.596	4.159.770.028
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2026	-	542.887.097	-	542.887.097
Tại ngày 30/6/2026	-	579.359.318	-	579.359.318

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.569.129.346 VND (tại ngày 31/12/2025: 3.569.129.346 VND)

- Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên tài sản cố định	Nguyên giá
Phần mềm quản trị nguồn nhân lực Histaff	1.750.000.000
Phần mềm văn phòng không giấy	500.000.000
Cộng	2.250.000.000

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
<i>Nguyên giá</i>	224.903.449.704	-	41.696.820.057	183.206.629.647
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	41.696.820.057	183.206.629.647
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	70.713.068.049	2.497.449.906	7.983.400.099	65.227.117.856
Nhà cửa vật kiến trúc	70.713.068.049	2.497.449.906	7.983.400.099	65.227.117.856
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>	154.190.381.655	-	-	117.979.511.791
Nhà cửa vật kiến trúc	154.190.381.655	-	-	117.979.511.791
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-

- Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp CEO, địa chỉ tại: HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội và Nhà ở xã hội Dự án Khu nhà ở xã hội Bamboo Garden.

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 114.994.901.758 VND (tại ngày 31/12/2025 là 116.911.078.828 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

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

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

- Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

Tên tài sản	Nguyên giá
Tòa tháp CEO	179.515.258.445

- Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	-	112.384.242.760
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng (*)	99.724.731.879	23.152.667.465
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	2.118.450.679	1.921.665.818
Cộng	102.547.112.261	138.162.505.746

(*) Dự án đầu tư "Trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008; Quyết định điều chỉnh số 2388/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 và các Quyết định điều chỉnh khác thì: UBND tỉnh Hà Tây giao 238.229,2 m² đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng KĐT mới tại lô đất N1+N3, KĐT Quốc Oai, huyện Quốc Oai. Trong đó có 5.985,0 m² đất thương mại dịch vụ để đầu tư xây dựng trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng (tại lô đất có ký hiệu CC-4), tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm sàn tầng hầm) là 28.709 m², số tầng: 12 tầng và 1 tầng hầm. Mật độ xây dựng của dự án là 39,88%, hệ số sử dụng đất 4,8 lần. Dự án có tổng mức vốn đầu tư 302,399 tỷ đồng. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đã thi công xong phần móng, kết cấu vách cột tầng hầm, kết cấu dầm sàn tầng 1 đến tầng mái, xây thô từ tầng hầm đến tầng 9 và các hạng mục phụ trợ khác như (hàng rào, móng cầu tháp...).

12. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	1.939.649.776	1.210.669.458
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	19.558.332	9.289.856
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	1.042.771.958	943.963.958
Chi phí chờ phân bổ khác	877.319.486	257.415.644
b) Dài hạn	3.988.792.712	3.996.797.435
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.437.997.291	3.495.297.249
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	550.795.421	473.725.661
Chi phí chờ phân bổ khác	-	27.774.525
Cộng	5.928.442.488	5.207.466.893

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

13. Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	7.830.423.793	10.807.735.093
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	17.830.904.488	-
Công ty CP Đầu tư Sudeco	6.755.315.271	2.490.713.061
Công ty CP Tập đoàn Semec	3.648.798.516	4.648.351.879
Các đối tượng khác	11.443.353.946	7.261.184.853
Cộng	62.508.796.014	40.207.984.886

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

14. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	-	13.000.000.000
Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	5.526.564.469
Các đối tượng khác	349.371.359	53.053.522
Cộng	5.875.935.828	18.579.617.991

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
a) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	160.196.345	1.326.122.548	1.094.471.908	391.846.985
Cộng	160.196.345	1.326.122.548	1.094.471.908	391.846.985
b) Phải thu				
Thuế GTGT	12.085.909	-	-	12.085.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	818.011.432	-	-	818.011.432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	425.218.956	728.455.808	461.308.725	158.071.873
Cộng	1.255.316.297	728.455.808	461.308.725	988.169.214

16. Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi phí khảo sát	2.551.101.128	-
Chi phí lãi đi vay	301.236.597	82.668.539
Chi phí phải trả khác	974.130.036	83.933.116
Cộng	3.826.467.761	166.601.655

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	2.759.206.168	3.308.103.219
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	2.755.083.058	3.270.180.411
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	178.667	36.081.899
Doanh thu chờ phân bổ khác	3.944.443	1.840.909
b) Dài hạn	67.196.307.676	68.354.864.690
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	67.196.307.676	68.354.864.690
Cộng	69.955.513.844	71.662.967.909

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026	Trong kỳ		Đơn vị tính: VND 01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a) Ngắn hạn	199.998.402.762	336.054.919.092	137.340.000.000	1.283.483.670
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	199.998.402.762	336.054.919.092	137.340.000.000	1.283.483.670
b) Dài hạn	99.633.983.151	43.009.547.393	-	56.624.435.758
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	99.633.983.151	43.009.547.393	-	56.624.435.758
Cộng	299.632.385.913	379.064.466.485	137.340.000.000	57.907.919.428

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

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

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2026/2356339/HDTD ngày 21/1/2026; Giá trị hạn mức thấu chi: 139,024 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 04/05/2026. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 139,024 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Khoản vay đã tất toán trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024. Hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày có doanh thu từ dự án tùy vào thời điểm nào đến trước và thời hạn rút vốn là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 144 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô CC4, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, Thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số: 01/2025/2356339/HĐTC ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 02/2025/2356339/HĐTC ngày 11/11/2025.

19. Phải trả khác

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	124.536.326.432	124.318.580.883
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	535.291.369	309.616.837
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.196.968.986	120.396.052.087
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	2.010.916.899	2.529.137.393
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	2.429.137.393	2.110.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.804.066.077	3.612.911.959
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	2.361.511.922
Các đối tượng khác	1.442.554.155	1.251.400.037
b) Dài hạn	8.552.179.364	31.437.847.259
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.552.179.364	31.437.847.259
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	6.235.648.364	6.214.206.059
Các đối tượng khác	2.316.531.000	25.223.641.200
Cộng	133.088.505.796	155.756.428.142

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2025	5.404.064.320.000	(433.150.000)	-	104.978.620.895	684.602.778.870	6.193.212.569.765
Tăng vốn trong năm trước	270.096.430.000	-	-	-	(270.096.430.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	235.261.994.992	235.261.994.992
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.202.733.256	(8.202.733.256)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.405.466.513)	(16.405.466.513)
Giảm khác	-	-	-	(921.030.109)	-	(921.030.109)
Số dư tại 31/12/2025	5.674.160.750.000	(433.150.000)	-	112.260.324.042	625.160.144.093	6.411.148.068.135
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	283.596.800.000	-	(283.596.800.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	64.594.395.311	64.594.395.311
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Số dư tại 30/6/2026	5.674.160.750.000	(433.150.000)	283.596.800.000	112.260.324.042	399.157.739.404	6.468.742.463.446

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

(i) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 13/5/2026, Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 13/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 18/6/2026 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 28.359.680 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông là 28.359.680 cổ phiếu cho 67.614 cổ đông; cổ phiếu lẻ là 11.123 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.957.757.550.000 đồng. Theo Quyết định số 941/QĐ-SGDHN ngày 13/7/2026 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 595.775.755 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.957.757.550.000 đồng. Ngày 06/7/2026, Công ty đã đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30. Và trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18A/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/8/2026.

- 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 phiếu.

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 3/6/2025 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con bao gồm: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 77.387.750.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

Đến ngày 26/3/2026, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã hoàn thành việc sử dụng toàn bộ số tiền 2.573.387.750.000 đồng thu từ đợt chào bán, cụ thể như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence là 320 tỷ đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000 tỷ đồng
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200 tỷ đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200 tỷ đồng
- Góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 245 tỷ đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51 tỷ đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 480 tỷ đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 77.387.750.000 đồng.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.674.160.750.000	5.674.160.750.000
Cộng	5.674.160.750.000	5.674.160.750.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	283.596.800.000	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	567.416.075	567.416.075
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	567.416.075	567.416.075
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	567.416.075
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	567.416.075	567.416.075
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	567.416.075
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	64.978.041.481	45.315.123.658
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	37.045.689.497	-
Doanh thu khác	4.214.233	1.004.904.321
Cộng	102.027.945.211	46.320.027.979

b) **Doanh thu với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	48.841.579.227	32.680.389.303
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	33.314.043.622	-
Cộng	82.155.622.849	32.680.389.303

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	28.758.332.382	38.770.406.930
Cổ tức và lợi nhuận được chia	41.234.049.957	-
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	10.284.901.092	-
Cộng	80.277.283.431	38.770.406.930

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

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay, lãi thấu chi	7.537.730.060	1.103.851.022
Chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	532.199.507	3.416.817.737
Cộng	8.069.929.567	4.520.668.759

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	3.299.573.856	2.049.566.753
Chi phí nhân viên	2.578.600.997	1.931.093.306
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.125.000	5.429.163

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	716.847.859	113.044.284
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	25.264.312.751	20.329.963.687
Chi phí nhân viên quản lý	16.248.239.950	13.131.357.851
Chi phí đồ dùng văn phòng	258.246.457	140.310.093
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.232.401.057	799.968.900
Thuế, phí và lệ phí	675.961.559	585.633.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.651.829.389	5.302.620.406
Chi phí bằng tiền khác	197.634.339	370.072.787
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(440.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	-	(440.000.000)
6. Thu nhập khác	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	316.832.554	911.977.546
Thu nhập khác	761.801.557	275.910.665
Cộng	1.078.634.111	1.187.888.211
7. Chi phí khác	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí khác	28.419	8.011
Cộng	28.419	8.011
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nhân công	18.826.840.947	17.366.894.645
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.026.298.699	3.582.794.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.142.304.302	35.091.359.396
Chi phí hình thành bất động sản để bán	33.314.043.622	-
Chi phí khác bằng tiền	1.410.021.886	1.566.218.665
Cộng	110.719.509.456	57.607.267.023
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	67.320.251.934	26.833.779.746
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	41.234.049.957	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	589.063.227	404.717.626

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(26.880.433.735)	(27.238.497.372)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(205.168.531)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(132.699.061)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	132.699.061
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (2)	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.725.856.623)	436.645.922
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	125.571.855	6.607.403
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	2.600.284.768	(443.253.325)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (3)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
(5)=(1)+(2)+(3)+(4)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Thông tin bổ sung cho các giao dịch phi tiền tệ		
Bất động sản đầu tư chuyển sang hàng hóa bất động sản	33.713.419.958	-
2. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay nhập gốc	17.451.822.824	5.999.495.151
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	379.064.466.485	97.494.221.093
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	137.340.000.000	79.297.928.079

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

VIII. Những thông tin khác**1. Các cam kết**

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

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

Ngày 06/7/2026, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30, theo đó Vốn điều lệ của Công ty là 5.957.757.550.000 đồng và Theo Quyết định số 941/QĐ-SGDHN ngày 13/7/2026 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 595.775.755 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.957.757.550.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 17/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/6/2026 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập Đoàn C.E.O thì Hội đồng quản trị đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con là Công ty CP Đầu tư Giáo dục Sao Khuê và Công ty CP Giáo dục Mầm xanh Việt Nam.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài các sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

3. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

a) Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
Công ty CP Xây dựng C.E.O
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O
Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang
Công ty CP Du lịch C.E.O

Công ty TNHH Green Phú Quốc

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hoàng Gia Phú Quốc

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con (Không còn là Công ty con kể từ ngày 31/3/2026)
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Văn Đồn	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Văn Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 08/5/2025); Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên HĐQT
Ông Cao Văn Kiên	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Tạ Văn Tô	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/6/2026)
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc
Ông Đoàn Tiến Trung	Phó Tổng giám đốc
Bà Thái Thị Tươi	Người có liên quan với Phó Tổng giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Linh	Kế toán trưởng
Ông Bùi Đức Thuyên	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát
	Thành viên ban kiểm soát

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	90.887.127.157	13.550.562.731
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	135.065.319	18.425.924
Công ty CP Du lịch C.E.O	5.334.594.701	966.053.374
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	8.731.897.861	7.637.173.228
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	1.003.018.200
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	220.573.769	231.402.513
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	-	8.877.713.408
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	76.792.745
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	953.869.882	4.475.294.747
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	18.364.164.270	166.473.520

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Công ty TNHH C.E.O Hospitality	389.819.398	397.887.415
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	1.755.117.499	1.613.439.131
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	4.323.859.614	7.440.009.140
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	253.452.210	2.164.972.193
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	313.668.528	313.640.778
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	368.989.469	383.800.354
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	173.397.520	963.140.048
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hoàng Gia Phú Quốc	1.097.939.651	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	7.454.944.523	-
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	131.600.000.000	51.597.155.068
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	10.000.000.000	99.102.340.083
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	16.000.000.000	-
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	78.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	13.200.000.000	28.500.000.000
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	4.774.809.717	6.698.439.522
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.070.670.891	10.642.289.013
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	414.246.575	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	33.500.000.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	7.734.049.957	-
Góp vốn vào công ty con		
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	481.140.000.000	50.500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	19.999.000.000
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	50.000.000.000	-
Thoái vốn công ty con		
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế	176.900.000.000	-
c) Số dư với các bên liên quan	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu của khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	22.916.196.344	18.527.349.243
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	777.136.695	432.101.315
Công ty CP Xây dựng C.E.O	1.262.156.888	452.903.870
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	121.914.072	513.990.800
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	613.309.286	207.883.987
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	555.262.540	129.600.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	278.797.431	-
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	17.728.702.866	72.626.687
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	1.035.212.178	3.702.215.631
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	384.799.874	1.687.309.283
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hoàng Gia Phú Quốc	620.535.125	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, IIII2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Trả trước cho người bán

Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	31.112.446.225
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.790.136.203	1.571.544.203
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	31.301.946.760	29.310.161.137

Cho vay, lãi cho vay

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	177.019.641.171	119.144.831.455
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	348.460.691.451	339.590.020.560
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	16.414.246.575	-

Phải thu khác

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	33.500.000.000	5.270.996
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	58.894.875	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	174.011.753	-
Công ty CP Du lịch C.E.O	14.175.000	14.175.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	16.014.863	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	28.088.326	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	27.182.248	-

Phải trả người bán

Công ty CP Du lịch C.E.O	1.860.482.900	1.228.540.400
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	7.830.423.793	10.807.735.093
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	118.922.540	33.250.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	74.900.000	86.100.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	17.830.904.488	-

d) Chi tiết thu nhập, thù lao của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	5.286.904.419	3.742.536.472
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Cộng (*)	5.346.904.419	3.802.536.472

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	3.332.996.977	2.419.456.969
Ông Cao Văn Kiên	1.307.433.134	477.339.043
Ông Trần Trung Kết	90.461.539	-
Ông Tạ Văn Tổ	241.632.055	193.213.647
Bà Đỗ Phương Anh	249.099.437	175.048.550
Bà Vũ Thị Lan Anh	-	424.452.353
Ông Trần Đạo Đức	594.378.132	666.491.618
Bà Đỗ Thị Thơm	849.992.680	482.911.758

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

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

2. Thu nhập các thành viên HĐQT và kế toán trưởng	1.953.907.442	1.323.079.503
Ông Đoàn Văn Bình	1.362.705.099	1.043.571.037
Ông Đoàn Văn Minh	42.000.000	42.000.000
Ông Trần Trung Kết	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	42.000.000	42.000.000
Ông Đoàn Đức Anh	42.000.000	14.000.000
Bà Thái Thị Tươi	423.202.343	139.508.466
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	24.000.000	24.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	18.000.000	18.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 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.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 01/01/2026

Tên chỉ tiêu	Số đã Báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Các khoản tương đương tiền	130.934.314.155	354.414.813	131.288.728.968
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	624.726.003.009	392.124.634.823	1.016.850.637.832
Phải thu về cho vay ngắn hạn	369.179.768.289	(369.179.768.289)	-
Phải thu ngắn hạn khác	666.388.025.555	(23.299.281.347)	643.088.744.208
Phải thu về cho vay dài hạn	66.904.421.917	(66.904.421.917)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	66.904.421.917	66.904.421.917

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/6/2025

Tên chỉ tiêu	Số đã Báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(38.770.406.930)	9.234.151	(38.761.172.779)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	21.358.088.821	(9.234.151)	21.348.854.670

Người lập biểu



Bùi Thị Kiều Chính

Kế toán trưởng



Thái Thị Tươi

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Tổng Giám đốc

Trần Trung Kết