

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025



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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 08/5/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thom	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 Mễ 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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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



Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025



Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.778.952.284.580	2.828.629.062.645
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	491.430.748.726	593.845.502.045
1. Tiền	111		18.468.265.716	32.918.019.035
2. Các khoản tương đương tiền	112		472.962.483.010	560.927.483.010
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		554.652.000.000	672.519.317.538
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	554.652.000.000	672.519.317.538
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.351.650.257.967	1.203.144.572.364
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	45.365.397.227	43.956.553.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	42.168.497.529	28.192.003.582
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	607.079.495.151	484.880.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	664.615.714.410	654.134.861.207
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(7.578.846.350)	(8.018.846.350)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	368.301.941.910	346.115.635.012
1. Hàng tồn kho	141		368.301.941.910	346.115.635.012
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.917.335.977	13.004.035.686
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	1.860.253.734	1.790.722.093
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.226.980.900	10.329.156.172
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	830.101.343	884.157.421
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.801.857.741.102	3.710.575.880.681
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.692.084.000	1.692.084.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II. Tài sản cố định	220		25.276.389.475	26.168.009.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	24.631.502.378	25.421.122.884
- Nguyên giá	222		40.541.961.279	40.348.237.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.910.458.901)	(14.927.114.490)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	644.887.097	746.887.097
- Nguyên giá	228		4.589.129.346	4.589.129.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.944.242.249)	(3.842.242.249)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	156.687.831.561	159.185.281.467
- Nguyên giá	231		224.903.449.704	224.903.449.704
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(68.215.618.143)	(65.718.168.237)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		117.581.580.413	89.776.390.319
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12.	117.581.580.413	89.776.390.319
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	3.495.459.183.953	3.428.377.001.690
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.792.701.263.492	3.722.202.263.492
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(297.242.079.539)	(293.825.261.802)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.160.671.700	5.377.113.224
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	5.160.671.700	5.377.113.224
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.580.810.025.682	6.539.204.943.326

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng 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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		376.865.195.823	345.992.373.561
I Nợ ngắn hạn	310		220.033.337.054	230.857.787.092
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	30.564.460.594	31.178.020.793
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	18.610.016.750	6.782.252.551
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	3.274.647.014	224.948.071
4 Phải trả người lao động	314		2.805.727.938	3.127.898.838
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	73.143.197	103.660.632
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.252.519.787	3.718.743.652
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	125.004.911.371	130.824.206.180
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	9.115.304.391	33.742.181.141
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.332.606.012	21.155.875.234
II Nợ dài hạn	330		156.831.858.769	115.134.586.469
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	69.513.421.704	70.671.978.718
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	30.894.001.307	30.861.341.757
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	56.424.435.758	13.601.265.994
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.203.944.829.859	6.193.212.569.765
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	6.203.944.829.859	6.193.212.569.765
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.404.064.320.000	5.404.064.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.404.064.320.000	5.404.064.320.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		113.181.354.151	104.978.620.895
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		687.132.305.708	684.602.778.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		659.994.579.101	520.548.113.744
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.137.726.607	164.054.665.126
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.580.810.025.682	6.539.204.943.326

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(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 Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 02a- DN

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	46.320.027.979	44.990.422.048
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		46.320.027.979	44.990.422.048
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	32.680.389.303	38.055.079.349
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.639.638.676	6.935.342.699
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	38.770.406.930	36.801.675.362
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.520.668.759	6.421.781.769
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.103.851.022	1.608.869.675
8 Chi phí bán hàng	25	VI.5.	2.049.566.753	3.636.233.723
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5.	19.889.963.687	19.351.910.814
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		25.949.846.407	14.327.091.755
11 Thu nhập khác	31	VI.6.	1.187.888.211	1.801.724.443
12 Chi phí khác	32	VI.7.	8.011	18.733.623
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.187.880.200	1.782.990.820
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.137.726.607	16.110.082.575
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		27.137.726.607	16.110.082.575

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(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 hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27.137.726.607	16.110.082.575
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3.582.794.317	3.541.087.140
- Các khoản dự phòng	03		2.976.817.737	4.812.912.094
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.770.406.930)	(36.770.033.428)
- Chi phí lãi vay	06		1.103.851.022	1.608.869.675
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.969.217.247)	(10.697.081.944)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.297.136.144)	(48.574.722.627)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(22.186.306.898)	(119.815.086)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		6.524.287.522	8.659.326.724
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		146.909.883	1.106.492.139
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.128.340.074)	(1.698.894.852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(55.265.645)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.228.735.735)	(4.764.141.273)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(45.138.538.693)	(56.144.102.564)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(27.998.913.999)	(15.434.020.719)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(499.353.000.000)	(200.400.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		501.020.317.538	425.100.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(70.499.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.358.088.821	50.249.013.981
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(75.472.507.640)	259.514.993.262
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		97.494.221.093	41.173.712.452
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(79.297.928.079)	(163.218.761.410)

(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 Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.196.293.014	(122.045.048.958)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(102.414.753.319)	81.325.841.740
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		593.845.502.045	862.951.437.491
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1.	491.430.748.726	944.277.279.231

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

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

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 28 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Vốn Điều lệ của Công ty là **5.404.064.320.000 VND** (Năm nghìn, bốn trăm linh bốn tỷ, không trăm sáu mươi tư triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

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 lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%
3.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (tiền thân: Trường Cao đẳng Đại Việt)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
5.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
6.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn	100%	100%



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

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)

7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City, Đặc khu Văn 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%
8.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
9.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết kế và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
10.	Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (*)	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%

(*) Góp vốn thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

Công ty chi có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 08/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 27/3/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Thông báo số 10025/25 ngày 09/5/2025 của Phòng Kinh tế - Doanh nghiệp Sở tài chính tỉnh Kiên Giang.



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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2025 là 127 người (Tại ngày 31/12/2024: 129 người).

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

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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.

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng 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.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng 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 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 I.5.) cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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. 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 hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

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)****Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư***

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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)*

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.

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

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Nhà

Số năm khấu hao <năm>

Vô thời hạn

35 – 47

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; 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 trả trước phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, trích trước chi phí tiền điện chiếu sáng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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 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 qui 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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 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.

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

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

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

21. 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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.

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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)

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

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	18.468.265.716	32.918.019.035
Tiền mặt	3.544.666.840	4.091.397.953
Tiền gửi ngân hàng	14.923.598.876	28.826.621.082
Các khoản tương đương tiền	472.962.483.010	560.927.483.010
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	472.962.483.010	560.927.483.010
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	337.962.483.010	455.927.483.010
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	105.000.000.000	105.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (3)	30.000.000.000	-
Cộng	491.430.748.726	593.845.502.045

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

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

(3) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch, có kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng tự quay vòng.

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

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	403.652.000.000	403.652.000.000	471.519.283.228	471.519.283.228
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	151.000.000.000	151.000.000.000	101.000.034.310	101.000.034.310
Cộng	554.652.000.000	554.652.000.000	672.519.317.538	672.519.317.538

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo cho các hợp đồng thấu chi (Chi tiết tại thuyết minh V.19)

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	583.919.980.000	-	583.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (1)	50.500.000.000	-	-	-
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (2)	176.900.000.000	(52.039.807.920)	176.900.000.000	(48.273.409.392)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	319.249.183.492	-	319.249.183.492	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (3)	466.603.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.757.500.000.000	-	1.757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(7.602.271.619)	10.000.000.000	(7.951.852.410)
Cộng	3.792.701.263.492	(297.242.079.539)	3.722.202.263.492	(293.825.261.802)

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

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O: Công ty mẹ góp vốn thành lập Công ty.
- Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế: Không phát sinh giao dịch trong kỳ.
- 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.

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 Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp cho thuê văn phòng, dịch vụ toà 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 toà 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 chuyển tiền góp vốn trong kỳ.
- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ toà nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

Các thông tin bổ sung khác:

Trong 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 thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.
- (2) Nghị quyết số 18/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt (nay đã đổi tên thành Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế). Ngày 10/01/2025, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế.
- (3) Tăng vốn theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 09/8/2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Trang về việc triển khai tăng vốn điều lệ, giữ nguyên tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty là 99% và theo Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 03/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu thì sẽ góp vốn bổ sung 200 tỷ đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Trang.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Fecon	2.664.516.935	(2.087.846.350)	2.381.528.358	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	2.179.455.940	-	3.094.916.420	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	3.723.688.073	-	1.348.828.054	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	9.999.873.887	-	5.914.191.251	-
Các đối tượng khác	26.797.862.392	(51.000.000)	31.217.089.842	(491.000.000)
Cộng	45.365.397.227	(2.138.846.350)	43.956.553.925	(2.578.846.350)

b) **Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	9.790.178.773	-	520.920.839	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	25.953.912.395	-	11.928.052.057	-
Công ty CP Xây dựng Win	14.306.249	-	6.236.011.799	-
Các đối tượng khác	6.410.100.112	(340.000.000)	9.507.018.887	(340.000.000)
Cộng	42.168.497.529	(340.000.000)	28.192.003.582	(340.000.000)

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	257.097.155.068	-	205.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	349.982.340.083	-	279.380.000.000	-
Cộng	607.079.495.151	-	484.880.000.000	-

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

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

b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	102.940.000	-	232.940.368	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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 Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-
Lãi phải thu	22.500.123.963	-	11.087.301.005	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	10.217.715.276	-	5.516.430.822	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	11.067.217.041	-	4.427.268.111	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	1.031.871.098	-	1.062.418.510	-
Các đối tượng khác	183.320.548	-	81.183.562	-
Phải thu khác	619.411.294.795	-	620.213.264.182	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-
Thuế TNCN phải thu của cán bộ công nhân viên	1.995.280.048	-	2.131.288.189	-
Các đối tượng khác	1.533.662.867	-	2.199.624.113	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	666.307.798.410	(5.100.000.000)	655.826.945.207	(5.100.000.000)

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

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

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

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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

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

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	2.138.846.350	-	2.578.846.350	-
Trần Phương Chinh	-	-	440.000.000	-
Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Trả trước cho người bán	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn-mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	7.578.846.350	-	8.018.846.350	-

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	368.243.375.548	-	346.057.068.650	-
Hàng hóa	57.500.000	-	57.500.000	-
Cộng	368.301.941.910	-	346.115.635.012	-

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

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 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 01/01/2025	27.031.710.641	8.917.690.455	2.848.419.273	1.550.417.005	40.348.237.374
Mua trong kỳ	-	-	119.909.091	73.814.814	193.723.905
Số dư ngày 30/6/2025	27.031.710.641	8.917.690.455	2.968.328.364	1.624.231.819	40.541.961.279
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2025	9.774.300.843	829.350.471	2.773.046.171	1.550.417.005	14.927.114.490
Khấu hao trong kỳ	395.686.692	557.355.654	29.071.818	1.230.247	983.344.411
Số dư ngày 30/6/2025	10.169.987.535	1.386.706.125	2.802.117.989	1.551.647.252	15.910.458.901
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2025	17.257.409.798	8.088.339.984	75.373.102	-	25.421.122.884
Tại ngày 30/6/2025	16.861.723.106	7.530.984.330	166.210.375	72.584.567	24.631.502.378

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 6.825.339.827 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 6.935.407.343 đồng).

- 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 31/12/2024: 6.714.259.382 đồng)

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)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
Số dư ngày 30/6/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	3.366.496.653	267.227.596	3.842.242.249
Khấu hao trong kỳ	-	102.000.000	-	102.000.000
Số dư ngày 30/6/2025	208.518.000	3.468.496.653	267.227.596	3.944.242.249
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	-	746.887.097	-	746.887.097
Tại ngày 30/6/2025	-	644.887.097	-	644.887.097

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

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

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
Nguyên giá				
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà cửa vật kiến trúc	65.718.168.237	2.497.449.906	-	68.215.618.143
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại				
Nhà cửa vật kiến trúc	159.185.281.467	-	-	156.687.831.561
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.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là 118.827.255.898 VND (tại ngày 31/12/2024 là 120.743.432.968 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

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 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 30/6/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 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.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	109.536.494.997	81.739.414.104
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.419.489.895	5.411.380.694
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	1.921.665.818	1.921.665.818
Cộng	117.581.580.413	89.776.390.319

13. Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.860.253.734	1.790.722.093
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	25.650.237	5.822.129
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	943.963.958	943.963.958
Chi phí tiền thuê đất tòa nhà hỗn hợp Quốc Oai	113.592.668	508.462.416
Chi phí tiền thuê đất ô CC4 thuộc dự án tại Khu đô thị Quốc Oai	444.573.281	-
Chi phí chờ phân bổ khác	332.473.590	332.473.590
b) Dài hạn	5.160.671.700	5.377.113.224
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.552.597.207	3.609.897.165
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	362.139.029	578.851.125
Chi phí chờ phân bổ khác	1.245.935.464	1.188.364.934
Cộng	7.020.925.434	7.167.835.317

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	6.516.675.348	6.516.675.348	4.296.438.636	4.296.438.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	9.047.785.246	9.047.785.246	11.881.582.157	11.881.582.157
Cộng	30.564.460.594	30.564.460.594	31.178.020.793	31.178.020.793

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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)

15. Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 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
Công ty CP Đầu tư xây dựng giao thông 577	-	1.100.000.000
Các đối tượng khác	83.452.281	155.688.082
Cộng	18.610.016.750	6.782.252.551

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
a) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	224.948.071	2.785.658.422	2.874.036.849	136.569.644
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.600.550.467	3.462.473.097	3.138.077.370
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	224.948.071	9.390.208.889	6.340.509.946	3.274.647.014
b) Phải thu				
Thuế GTGT	4.002	(12.085.909)	-	12.089.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	818.011.432	-	-	818.011.432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	66.141.987	66.141.987	-	-
Cộng	884.157.421	54.056.078	-	830.101.343

17. Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay thấu chi	8.216.449	32.705.501
Chi phí lãi vay vốn hóa	64.926.748	18.259.234
Trích trước tiền điện dự án Quốc Oai	-	52.695.897
Cộng	73.143.197	103.660.632

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	3.252.519.787	3.718.743.652
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.194.455.595	3.611.864.940
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	58.064.192	106.878.712
b) Dài hạn	69.513.421.704	70.671.978.718
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	69.513.421.704	70.671.978.718
Cộng	72.765.941.491	74.390.722.370

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)

19. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	9.115.304.391	9.115.304.391	54.671.051.329	79.297.928.079	33.742.181.141	33.742.181.141
	9.115.304.391	9.115.304.391	54.671.051.329	79.297.928.079	33.742.181.141	33.742.181.141
b) Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	56.424.435.758	56.424.435.758	42.823.169.764	-	13.601.265.994	13.601.265.994
	56.424.435.758	56.424.435.758	42.823.169.764	-	13.601.265.994	13.601.265.994
Cộng	65.539.740.149	65.539.740.149	97.494.221.093	79.297.928.079	47.343.447.135	47.343.447.135

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 64,629 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 64,629 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/2356339/HĐTD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 139,024 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 139,024 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

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 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.

20. Phải trả khác

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	125.004.911.371	130.824.206.180
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	744.807.794	394.057.946
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.116.052.087	126.181.532.963
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	1.899.137.393	3.254.618.269
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	2.460.000.000	7.170.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.144.051.490	4.248.615.271
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	2.361.511.922
Các đối tượng khác	1.782.539.568	1.887.103.349
b) Dài hạn	30.894.001.307	30.861.341.757
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.894.001.307	30.861.341.757
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	5.670.360.107	5.617.700.557
Các đối tượng khác	25.223.641.200	25.243.641.200
Cộng	155.898.912.678	161.685.547.937

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

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)

21. Vốn chủ sở hữu

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

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
Số dư tại 01/01/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	102.620.632.011	793.731.407.323	6.042.706.489.334	
Tăng vốn trong năm trước	257.276.720.000	-	-	(257.276.720.000)	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	164.054.665.126	164.054.665.126	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.302.191.193	(5.302.191.193)	-	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)	
Giảm khác	-	-	(2.944.202.309)	-	(2.944.202.309)	
Số dư tại 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	104.978.620.895	684.602.778.870	6.193.212.569.765	
Lãi trong kỳ	-	-	-	27.137.726.607	27.137.726.607	
Trích Quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	8.202.733.256	(8.202.733.256)	-	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(16.405.466.513)	(16.405.466.513)	
Số dư tại 30/6/2025	5.404.064.320.000	(433.150.000)	113.181.354.151	687.132.305.708	6.203.944.829.859	

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



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

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

Đến ngày 30/6/2025, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence là 313.274.528.257 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 19.999.000.000 đồng
- Góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 50.500.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 77.387.750.000 đồng.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.404.064.320.000	5.404.064.320.000
Cộng	5.404.064.320.000	5.404.064.320.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp đầu kỳ	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	540.406.432	540.406.432

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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)

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	540.406.432	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	540.406.432	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	540.406.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

đ) Cổ tức

Ngày 08/5/2025, Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100:5 (tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm);

Ngày 16/6/2025, Theo nghị quyết số 13/2025/NQ/CEO-HĐQT, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Theo đó, công ty sẽ thực hiện việc trả cổ tức bằng cổ phiếu.

- Tỷ lệ thực hiện: 100:5 (tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm)

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 27.020.321 cổ phiếu.

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
Quỹ đầu tư phát triển	104.978.620.895	8.202.733.256	-	113.181.354.151
Cộng	104.978.620.895	8.202.733.256	-	113.181.354.151

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	45.315.123.658	39.967.130.159
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	5.019.317.821
Doanh thu khác	1.004.904.321	3.974.068
Cộng	46.320.027.979	44.990.422.048

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	32.680.389.303	32.388.912.314
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	5.666.167.035
Cộng	32.680.389.303	38.055.079.349

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	38.770.406.930	36.770.033.428
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	31.641.934
Cộng	38.770.406.930	36.801.675.362

b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay, lãi thấu chi	1.103.851.022	1.608.869.675
Chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	3.416.817.737	4.812.912.094
Cộng	4.520.668.759	6.421.781.769

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	2.049.566.753	3.636.233.723
Chi phí nhân viên	1.931.093.306	1.968.774.593

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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 dụng cụ, đồ dùng	5.429.163	9.895.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.044.284	1.657.563.295
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	20.329.963.687	19.351.910.814
Chi phí nhân viên quản lý	13.131.357.851	13.171.557.463
Chi phí đồ dùng văn phòng	140.310.093	214.055.357
Chi phí khấu hao TSCĐ	799.968.900	759.491.976
Thuế, phí và lệ phí	585.633.650	421.066.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.302.620.406	4.726.850.263
Chi phí bằng tiền khác	370.072.787	58.889.754
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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	911.977.546	1.370.030.825
Thu nhập khác	275.910.665	431.693.618
Cộng	1.187.888.211	1.801.724.443
7. Chi phí khác	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	-	18.733.623
Chi phí khác	8.011	-
Cộng	8.011	18.733.623
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nhân công		17.366.894.645
Chi phí khấu hao tài sản cố định		3.582.794.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài		35.091.359.396
Chi phí khác bằng tiền		1.566.218.665
Cộng		57.607.267.023
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	26.833.779.746	17.629.704.375

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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 không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	404.717.626	298.801.207
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(27.238.497.372)	(17.928.505.582)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(132.699.061)	(2.124.880.234)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	18.281.935
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	132.699.061	611.383.916
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(1.495.214.383)
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	436.645.922	605.258.434
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.607.403	6.125.482
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(443.253.325)	(611.383.916)
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 hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay nhập gốc	5.999.495.151	-

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. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

97.494.221.093

41.173.712.452

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

79.297.928.079

163.218.761.410

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

Ngày 02/7/2025, Công ty Thông báo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, thông báo ngày đăng ký cuối cùng để trả cổ tức bằng cổ phiếu là ngày 08/8/2025, tỷ lệ thực hiện 100:5 (tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 14/8/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 25.733.938 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 27.009.643 cổ phiếu cho 52.492 cổ đông; số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ là 10.678 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.674.160.750.000 đồng.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

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

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 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 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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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 Phú Kiên Phú Quốc

Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn

Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn

Ông Đoàn Văn Bình

Ông Đoàn Văn Minh

Ông Trần Trung Kết

Bà Vũ Thị Lan Anh

Ông Đoàn Đức Anh

Ông Hoàng Thiết Hùng

Ông Nguyễn Văn Đông

Ông Cao Văn Kiên

Ông Tạ Văn Tổ

Ông Trần Đạo Đức

Bà Đỗ Phương Anh

Bà Đỗ Thị Thơm

Ông Đoàn Tiến Trung

Bà Thái Thị Tươi

Bà Trần Thị Thùy Linh

Ông Bùi Đức Thuyên

Bà Nguyễn Thu Phương

Công ty con của Công ty CP Đầu tư và
Phát triển Phú Quốc

Công ty con của Công ty CP Du lịch
C.E.O

Công ty con của Công ty CP Xây dựng
C.E.O

Công ty con của Công ty CP Du lịch
C.E.O

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám
đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT từ
ngày 08/5/2025; Miễn nhiệm Phó Tổng
giám đốc từ ngày 01/4/2025)

Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày
08/5/2025)

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

Thành viên HĐQT độc lập

Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày
06/5/2024)

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

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

Người có liên quan với Phó Tổng giám đốc

Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày
01/4/2025)

Trưởng Ban kiểm soát

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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	13.550.562.731	7.150.743.392
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	18.425.924	-
Công ty CP Du lịch C.E.O	966.053.374	1.138.876.119
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	7.637.173.228	7.649.900.963

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025

đến ngày 30/6/2025

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 Tư vấn thiết kế C.E.O	1.003.018.200	737.832.085
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	231.402.513	239.931.225
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	61.984.374
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	4.475.294.747	506.496.078
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	161.345.475
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	166.473.520	167.334.430
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	397.887.415	385.153.890
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	1.613.439.131	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	7.440.009.140	15.384.714.208
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	2.164.972.193	-
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	367.500
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	313.640.778	314.371.828
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	383.800.354	438.166.764
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	963.140.048	511.294.250
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	51.597.155.068	26.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	99.102.340.083	74.400.000.000
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	3.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	28.500.000.000	-
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	6.698.439.522	2.236.076.711
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	10.642.289.013	5.612.372.274
Góp vốn vào công ty con		
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	50.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	19.999.000.000	-
c) Số dư với các bên liên quan	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	2.179.455.940	3.094.916.420
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	345.004.855	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	9.999.873.887	5.914.191.251
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	244.797.200	36.630.440
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	421.710.333	239.745.311
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	434.446.925	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	3.723.688.073	1.348.828.054
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	57.728.370	446.810.246
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	9.790.178.773	520.920.839
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.571.544.203	1.107.340.249

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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 Xây dựng C.E.O Phú Quốc	25.953.912.395	11.928.052.057
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	257.097.155.068	205.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	349.982.340.083	279.380.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	10.232.643.753	5.516.430.822
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	15.328.302	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	61.440.938	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	17.176.503	727.173
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	11.069.308.474	4.427.268.111
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	30.900.450	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	25.377.869	-
Công ty CP Du lịch C.E.O	14.175.000	378.000.000
Phải trả người bán		
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.532.876.000	1.813.920.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	6.516.675.348	4.296.438.636
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	177.816.378	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	78.467.596	18.150.000
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	80.310.640	80.310.640

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	3.742.536.472	4.408.853.612
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Cộng	3.802.536.472	4.468.853.612

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	2.419.456.969	2.324.721.184
Ông Cao Văn Kiên	477.339.043	160.821.593
Ông Tạ Văn Tố	193.213.647	173.541.958
Bà Đỗ Phương Anh	175.048.550	655.208.785
Bà Vũ Thị Lan Anh	424.452.353	691.874.424
Ông Trần Đạo Đức	666.491.618	643.274.424
Bà Đỗ Thị Thom	482.911.758	-

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 hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

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	1.323.079.503	2.084.132.428
Ông Đoàn Văn Bình	1.043.571.037	1.011.292.885
Ông Đoàn Văn Minh	42.000.000	653.044.515
Ông Trần Trung Kết	42.000.000	42.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	-	21.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	42.000.000	21.000.000
Ông Đoàn Đức Anh	14.000.000	-
Bà Đỗ Thị Thom	-	335.795.028
Bà Thái Thị Tươi	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

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên