CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

M.S.D.N: 0101183550 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Trung Kết
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 2808.02-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50*, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0813-2023-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.409.918.080.137**	**4.576.583.519.600**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**256.941.652.469**	**782.404.889.684**
1 Tiền	111		101.040.553.064	111.210.046.341
2 Các khoản tương đương tiền	112		155.901.099.405	671.194.843.343
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**516.666.429.259**	**770.825.481.143**
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		516.666.429.259	770.825.481.143
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.754.314.088.349**	**1.372.301.795.018**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	644.148.214.177	646.198.512.371
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	598.982.048.371	68.897.389.031
3 Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	671.805.819.202	796.408.443.702
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(160.621.993.401)	(139.202.550.086)
IV Hàng tồn kho	**140**	**V.7.**	**3.681.654.371.438**	**1.469.478.625.997**
1 Hàng tồn kho	141		3.681.654.371.438	1.469.478.625.997
VI Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**200.341.538.622**	**181.572.727.758**
1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8.	34.921.483.274	39.045.294.890
2 Thuế GTGT được khấu trừ	162		146.758.327.231	123.707.479.401
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18.	18.661.728.117	18.819.953.467
B TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.345.611.066.730**	**4.153.474.715.633**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.799.570.694**	**8.849.570.694**
1 Phải thu dài hạn khác	215	V.5.	8.799.570.694	8.849.570.694
II Tài sản cố định	**220**		**2.099.890.121.287**	**2.097.244.300.755**
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	2.056.859.649.084	2.053.212.815.814
- *Nguyên giá*	222		*2.618.119.744.314*	*2.612.727.232.528*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	223		*(561.260.095.230)*	*(559.514.416.714)*
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	43.030.472.203	44.031.484.941
- *Nguyên giá*	228		*72.048.948.244*	*71.943.948.244*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(29.018.476.041)*	*(27.912.463.303)*
IV Bất động sản đầu tư	**240**	**V.12.**	**542.807.825.493**	**584.985.724.955**
- Nguyên giá	241		693.704.806.577	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(150.896.981.084)	(150.415.901.679)
V Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1.497.607.618.407**	**1.332.884.146.656**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11.	1.497.607.618.407	1.332.884.146.656
VI Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**102.542.240.282**	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2.	102.542.240.282	-
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**93.963.690.567**	**129.510.972.573**
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8.	38.380.365.276	65.068.236.340
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13.	44.440.714.107	44.615.348.579
3 Lợi thế thương mại	279	V.14.	11.142.611.184	19.827.387.654
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**10.755.529.146.867**	**8.730.058.235.233**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**4.169.447.350.868**	**2.288.400.405.019**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.619.228.754.813**	**1.647.045.334.718**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	188.164.420.977	225.473.320.104
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16.	451.735.181.960	519.214.733.756
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17.	1.500.000.000	-
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18.	1.047.294.985.776	49.751.824.726
5	Phải trả người lao động	315		13.821.826.147	24.975.037.482
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19.	258.411.567.672	282.459.133.153
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.20.	30.833.130.687	28.556.465.352
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21.	322.278.777.658	343.547.209.675
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.23.	236.420.644.393	92.983.068.697
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		68.768.219.543	80.084.541.773
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.550.218.596.055**	**641.355.070.301**
1	Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19.	81.499.002.959	81.274.252.031
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.20.	104.418.693.018	116.283.984.456
3	Phải trả dài hạn khác	338	V.21.	14.552.179.364	37.437.847.259
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.23.	1.297.711.071.736	342.857.351.936
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.22.	52.037.648.978	63.501.634.619
D	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.24.**	**6.586.081.795.999**	**6.441.657.830.214**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.674.160.750.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*5.674.160.750.000*	*5.674.160.750.000*
2	Thặng dư vốn	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3	Vốn khác của chủ sở hữu	414		283.596.800.000	-
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		243.967.519.433	243.967.519.433
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		105.287.963.372	291.855.108.812
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*78.125.742*	*114.573.299.459*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*105.209.837.630*	*177.281.809.353*
6	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		279.501.913.194	232.107.601.969
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**10.755.529.146.867**	**8.730.058.235.233**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Hữu Thăng	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B02a - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.1.**	**727.067.357.856**	**747.622.831.790**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**727.067.357.856**	**747.622.831.790**
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	483.472.004.049	503.517.009.541
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**243.595.353.807**	**244.105.822.249**
6	**Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư**	**21**		-	-
7	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	44.996.110.490	35.701.603.648
8	Chi phí tài chính	23	VI.4.	20.066.655.741	14.204.530.895
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*19.893.462.181*	*13.967.813.552*
9	Chi phí bán hàng	25	VI.5.	25.120.831.883	26.666.858.902
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5.	83.723.812.772	92.230.052.019
11	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**159.680.163.901**	**146.705.984.081**
13	Thu nhập khác	31	VI.6.	8.267.333.885	4.952.763.851
14	Chi phí khác	32	VI.7.	7.917.171.453	34.637.445.242
15	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**350.162.432**	**(29.684.681.391)**
16	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**160.030.326.333**	**117.021.302.690**
17	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	24.118.980.913	20.110.488.901
18	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9.	(11.289.351.169)	1.180.487.511
19	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**147.200.696.589**	**95.730.326.278**
20	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		105.209.837.630	91.108.867.379
21	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		41.990.858.959	4.621.458.899
22	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.11.**	**185,42**	**168,59**
23	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**VI.12.**	**176,59**	**152,92**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Hữu Thăng	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**160.030.326.333**	**117.021.302.690**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		56.723.557.999	58.506.615.249
- Các khoản dự phòng	03		21.419.443.315	47.661.206.806
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		3.018.681	(18.191.867)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(44.842.786.889)	(32.536.706.945)
- Chi phí đi vay	06		19.893.462.181	13.967.813.552
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**213.227.021.620**	**204.602.039.485**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(507.574.290.233)	15.461.492.187
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.178.462.325.483)	1.897.976.977
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		874.296.018.334	(247.735.905.641)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		30.811.682.680	22.129.547.000
- Chi phí đi vay đã trả	14		(19.893.462.181)	(13.679.757.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(42.678.280.918)	(95.318.081.620)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(19.496.505.300)	(30.462.418.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.649.770.141.481)***	***(143.105.107.339)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(276.757.443.074)	(104.990.122.518)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		457.306.397	4.563.934.243
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(599.692.624.265)	(531.153.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		752.798.905.620	771.020.317.538
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		100.540.813.962	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.880.104.153	36.507.616.391
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***1.227.062.793***	***175.948.745.654***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		6.910.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.361.434.809.745	176.058.499.065
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(245.263.514.249)	(223.740.153.759)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***1.123.081.295.496***	***(47.681.654.694)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(525.461.783.192)**	**(14.838.016.379)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**782.404.889.684**	**993.340.552.048**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.454.023)	73.381.058
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1.**	**256.941.652.469**	**978.575.916.727**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O Tổng Giám đốc
Đỗ Hữu Thăng	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 30 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty hiện đang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty như sau:

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

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
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 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, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%
10.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (*)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, …	Tỷ lệ trước thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng vốn là 100%	

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

Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong kỳ:

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty con - Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.5, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 1.535 nhân viên (Tại ngày 31/12/2025 là 1.458 nhân viên)

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

1. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau

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

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

ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 43 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Ước tính kế toán

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

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương

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

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

ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con.

Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh giao dịch mua công ty con.

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

4. 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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, chứng từ tiền gửi nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi.

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

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

6. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

8. 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.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 47
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 – 05

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ vô hình

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

11. 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 lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản

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

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

đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	**Thời gian khấu hao <năm>**
Quyền sử dụng đất	45
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 – 47

(*) Quyền sử dụng đất tại Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc có thời gian khấu hao 45 năm.

12. Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động.

13. Nguyên tắc kế toán hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động hợp tác kinh doanh trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng, trong đó Công ty cùng với một hoặc nhiều bên khác cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi Công ty và các bên tham gia hợp đồng. Mỗi bên tham gia hợp đồng tự quản lý và sử dụng tài sản của mình và chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính và các chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động. Việc phân chia doanh thu và khoản chi phí chung phát sinh từ hoạt động hợp tác kinh doanh cho các bên tham gia hợp đồng được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo quy định kế toán hiện hành.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng

chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

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

16. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

17. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

18. 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 của Công ty.

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới phải trả, trích trước chi phí dự án, chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự, lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư và các khoản chi phí phải trả khác.

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
  + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9% - 11,31%/năm;
  + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.
- Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

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

20. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

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

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

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công:

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bù trừ vào thặng dư vốn.
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

23. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

24. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

26. 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 và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

28. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh ảnh hưởng của trái phiếu hoán đổi/cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi và các ảnh hưởng khác) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

29. Các bên liên quan

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

30. Báo cáo bộ phận

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền	***101.040.553.064***	***111.210.046.341***
Tiền mặt	17.893.750.690	15.785.775.176
Tiền gửi không kỳ hạn	83.099.070.307	95.423.221.163
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	*55.111.473.389*	*13.242.232.365*
Các ngân hàng khác	*27.987.596.918*	*82.180.988.798*
Tiền đang chuyển	47.732.067	1.050.002
Các khoản tương đương tiền (*)	***155.901.099.405***	***671.194.843.343***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	*48.025.523.881*	*451.863.699.232*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Ninh	*-*	*50.002.520.548*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	*23.276.055.113*	*100.009.863.014*
Các ngân hàng khác	*84.599.520.411*	*69.318.760.549*
Cộng	**256.941.652.469**	**782.404.889.684**

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

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	*516.666.429.259*	*516.666.429.259*	-	*770.825.481.143*	*770.825.481.143*	-
Tiền gửi có kỳ hạn	**305.224.810.078**	**305.224.810.078**	-	**770.825.481.143**	**770.825.481.143**	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	303.200.990.829	303.200.990.829	-	571.816.185.050	571.816.185.050	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN/PGD Thành Công	-	-	-	50.015.068.492	50.015.068.492	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	-	-	-	101.013.835.616	101.013.835.616	-
Các ngân hàng khác	2.023.819.249	2.023.819.249	-	47.980.391.985	47.980.391.985	-
Chứng chỉ tiền gửi	**211.441.619.181**	**211.441.619.181**	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (**)	186.026.825.383	186.026.825.383	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (***)	25.414.793.798	25.414.793.798	-	-	-	-
b) Dài hạn	*102.542.240.282*	*102.542.240.282*	-	-	-	-
Chứng chỉ tiền gửi	**102.542.240.282**	**102.542.240.282**	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (**)	15.368.040.529	15.368.040.529	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (***)	87.174.199.753	87.174.199.753	-	-	-	-
Cộng	**619.208.669.541**	**619.208.669.541**	-	**770.825.481.143**	**770.825.481.143**	-

(*) Gồm các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân trên 3 tháng đến 12 tháng, hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo hợp đồng thấu chi. (Chi tiết tại thuyết minh V.23)

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

(***) Các hợp đồng chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV, kỳ hạn 18 tháng.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	15.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(12.478.919.558)	24.451.494.272	(12.478.919.558)
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	(13.530.000.000)	19.800.000.000	(11.550.000.000)
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	(20.400.000.000)	27.000.000.000	(16.800.000.000)
Công ty CP Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	(21.120.000.000)	33.000.000.000	(17.490.000.000)
Các đối tượng khác	524.896.719.905	(87.370.393.091)	541.947.018.099	(75.160.949.776)
Cộng	**644.148.214.177**	**(154.899.312.649)**	**646.198.512.371**	**(133.479.869.334)**

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Searefico	25.326.547.671	-	-	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	437.423.741.000	-	23.797.024.000	-
Công ty CP Bất động sản BHS	-	-	8.243.559.595	-
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất cao cấp Alliance	22.929.079.557	-	-	-
Các đối tượng khác	113.302.680.143	(359.223.000)	36.856.805.436	(359.223.000)
Cộng	**598.982.048.371**	**(359.223.000)**	**68.897.389.031**	**(359.223.000)**

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

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

		30/6/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a)	*Ngắn hạn*	*671.805.819.202*	*(5.363.457.752)*	*796.408.443.702*	*(5.363.457.752)*
	Tạm ứng	**818.244.078**	-	**459.485.700**	-
	Cầm cố, ký cược, ký quỹ	**41.309.482.652**	**(5.100.000.000)**	**41.310.643.043**	**(5.100.000.000)**
	Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (1)	1.360.000.000	-	1.360.000.000	-
	Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (2)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
	Các khoản ký quỹ, ký cược khác	302.987.652	-	304.148.043	-
	Phải thu khác	**629.678.092.472**	**(263.457.752)**	**754.638.314.959**	**(263.457.752)**
	Các khoản phải thu khác	629.678.092.472	(263.457.752)	754.638.314.959	(263.457.752)
	Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	*615.882.351.880*	-	*615.882.351.880*	-
	Phải thu tiền đền bù, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh	-	-	*131.955.270.361*	-
	Các khoản phải thu khác	*13.795.740.592*	*(263.457.752)*	*6.800.692.718*	*(263.457.752)*
b)	***Dài hạn***	***8.799.570.694***	-	***8.849.570.694***	-
	Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.107.486.694	-	7.157.486.694	-
	Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
	Ban đền bù GPMB Quốc Oai (6)	*1.692.084.000*	-	*1.692.084.000*	-
	Cộng	**680.605.389.896**	**(5.363.457.752)**	**805.258.014.396**	**(5.363.457.752)**

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

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

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

(4) Khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Quốc về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với thời hạn 12 tháng, lãi suất 5,5%/năm.

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

(6) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng 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).

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	**186.018.915.380**	**31.119.602.731**	**186.580.859.138**	**53.100.989.804**
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	-	12.478.919.558	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	16.500.000.000	990.000.000	16.500.000.000	4.950.000.000
Công ty CP Trường An Phú Quốc	29.700.000.000	8.580.000.000	29.700.000.000	12.210.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	16.500.000.000	2.970.000.000	16.500.000.000	4.950.000.000
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	14.240.940.000	-	14.240.940.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	24.000.000.000	3.600.000.000	24.000.000.000	7.200.000.000
Các đối tượng khác	72.599.055.822	14.979.602.731	73.160.999.580	23.790.989.804
Trả trước cho người bán	**359.223.000**	-	**359.223.000**	-
Công ty CP Tư vấn mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	19.223.000	-
Phải thu khác	**5.363.457.752**	-	**5.363.457.752**	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Phạm Thúy Kiều	263.457.752	-	263.457.752	-
Cộng	**191.741.596.132**	**31.119.602.731**	**192.303.539.890**	**53.100.989.804**

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

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	34.602.247.770	-	41.793.114.574	-
Công cụ, dụng cụ	348.446.450	-	257.222.908	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.644.939.635.261	-	1.425.969.502.092	-
Hàng hóa bất động sản	399.376.336	-	-	-
Hàng hóa	1.364.665.621	-	1.458.786.423	-
Cộng	**3.681.654.371.438**	**-**	**1.469.478.625.997**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City; Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác.

8. Chi phí chờ phân bổ

		30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a)	***Ngắn hạn***	***34.921.483.274***	***39.045.294.890***
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.925.949.807	4.281.763.833
	Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	123.831.479	126.132.657
	Chi phí môi giới bất động sản	20.995.732.379	25.363.638.140
	Chi phí khác chờ phân bổ	10.875.969.609	9.273.760.260
b)	***Dài hạn***	***38.380.365.276***	***65.068.236.340***
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	15.460.917.464	29.822.955.273
	Chi phí trả trước thuê văn phòng	3.437.997.291	3.495.297.249
	Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.482.966.011	1.482.966.011
	Chi phí quyền sử dụng đất Wynham Hotel	6.181.548.495	6.218.080.070
	Chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ	719.875.372	6.081.424.673
	Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.796	3.374.427.796
	Chi phí khác chờ phân bổ	7.722.632.847	14.593.085.268
	Cộng	**73.301.848.550**	**104.113.531.230**

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	**2.422.777.398.130**	**84.705.456.217**	**74.717.879.508**	**11.921.866.696**	**18.604.631.977**	**2.612.727.232.528**
Mua trong kỳ	1.260.576.599	109.260.111	30.000.000	360.795.228	141.600.000	1.902.231.938
Đầu tư XDCB hoàn thành	151.776.220.223	-	-	-	-	151.776.220.223
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.512.193.941)	-	-	(1.512.193.941)
Giảm do thoái vốn	(145.458.015.834)	(728.350.600)	(300.000.000)	-	(287.380.000)	(146.773.746.434)
Phân loại lại tài sản	-	-	181.000.000	-	(181.000.000)	-
Số dư ngày 30/6/2026	**2.430.356.179.118**	**84.086.365.728**	**73.116.685.567**	**12.282.661.924**	**18.277.851.977**	**2.618.119.744.314**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2026	**422.607.104.620**	**73.463.704.694**	**44.852.746.318**	**9.408.767.763**	**9.182.093.319**	**559.514.416.714**
Khấu hao trong kỳ	32.874.484.449	2.039.888.139	2.949.387.421	335.616.462	856.351.684	39.055.728.155
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.491.852.144)	-	-	(1.491.852.144)
Giảm do thoái vốn	(34.833.038.814)	(666.000.017)	(300.000.000)	-	(19.158.664)	(35.818.197.495)
Phân loại lại tài sản	-	-	181.000.000	-	(181.000.000)	-
Số dư ngày 30/6/2026	**420.648.550.255**	**74.837.592.816**	**46.191.281.595**	**9.744.384.225**	**9.838.286.339**	**561.260.095.230**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	**2.000.170.293.510**	**11.241.751.523**	**29.865.133.190**	**2.513.098.933**	**9.422.538.658**	**2.053.212.815.814**
Tại ngày 30/6/2026	**2.009.707.628.863**	**9.248.772.912**	**26.925.403.972**	**2.538.277.699**	**8.439.565.638**	**2.056.859.649.084**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 85.950.668.006 VND (Tại ngày 31/12/2025: 76.977.846.863 VND)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 153.915.484.623 VND (Tại ngày 31/12/2025: 6.715.272.311 VND)

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

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

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

Tên tài sản	Nguyên giá VND
Khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn thuộc lô SR02A	700.985.642.466
Cộng	**700.985.642.466**

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	**47.211.516.460**	**23.505.139.888**	**267.227.596**	**208.518.000**	**751.546.300**	**71.943.948.244**
Mua trong kỳ	-	150.000.000				150.000.000
Giảm do thoái vốn	-	(45.000.000)				(45.000.000)
Số dư ngày 30/6/2026	**47.211.516.460**	**23.610.139.888**	**267.227.596**	**208.518.000**	**751.546.300**	**72.048.948.244**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2026	**7.231.683.904**	**19.855.576.551**	**267.227.596**	**208.518.000**	**349.457.252**	**27.912.463.303**
Khấu hao trong kỳ	475.580.028	505.778.078	-	-	169.654.632	1.151.012.738
Giảm do thoái vốn	-	(45.000.000)	-	-	-	(45.000.000)
Số dư ngày 30/6/2026	**7.707.263.932**	**20.316.354.629**	**267.227.596**	**208.518.000**	**519.111.884**	**29.018.476.041**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	**39.979.832.556**	**3.649.563.337**	-	-	**402.089.048**	**44.031.484.941**
Tại ngày 30/6/2026	**39.504.252.528**	**3.293.785.259**	-	-	**232.434.416**	**43.030.472.203**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.908.563.796 VND (Tại ngày 31/12/2025: 8.923.753.279 VND)

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

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (1)	1.082.295.307.253	1.052.781.663.275
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO (2)	-	112.384.242.760
Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (3)	283.835.184.938	140.177.565.603
Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng (4)	96.018.351.980	23.152.667.465
Các dự án khác	35.458.774.236	4.388.007.553
Cộng	**1.497.607.618.407**	**1.332.884.146.656**

(1) Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được thực hiện theo quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019. Dự án có diện tích khoảng 358,3 ha nằm trên địa phận xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) được đầu tư bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục là Khu dịch vụ tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp; khu nhà ở, khu công viên rừng, khu vui chơi giải trí và hoạt động du lịch.

(2) Dự án đầu tư "Xây trường Tiểu học, Mầm non tư thục CEO" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 1755/QĐ -UBND ngày 11/4/2018; Công ty có 2 lần điều chỉnh, theo Quyết định điều chỉnh lần 2 số 2617/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 thì:
- Trường tiểu học diện tích xây dựng 3.380m2, mật độ xây dựng 35%, tầng cao: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,88 lần. Tổng vốn đầu tư 76,613 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-3, Khu đô thị Quốc Oai, Hà Nội.
- Trường mầm non diện tích xây dựng 2.007,5m2, mật độ xây dựng 30%, tầng cao: 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6 lần. Tổng vốn đầu tư 44,367 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-5, Khu đô thị Quốc Oai, Hà Nội.
Dự án đã hoàn thành trong kỳ.

(3) Dự án đầu tư Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (trước đây là Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort) được thực hiện theo quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Dự án có diện tích 79.720,9 m2 nằm trên địa phận Lô D12b Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam với tổng mức đầu tư là 795.451.000.000 đồng bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là cung cấp, kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ khách sạn, căn hộ du lịch, ... Tiến độ hoàn thiện công trình và đưa dự án vào khai thác, sử dụng dự án là trước ngày 31/5/2027. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thi công.

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

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**735.401.626.634**	-	**41.696.820.057**	**693.704.806.577**
- Quyền sử dụng đất	84.310.364.771	-	-	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	651.091.261.863	-	41.696.820.057	609.394.441.806
Giá trị hao mòn luỹ kế	**150.415.901.679**	**8.464.479.504**	**7.983.400.099**	**150.896.981.084**
- Quyền sử dụng đất	13.331.781.239	982.923.558	-	14.314.704.797
- Nhà cửa vật kiến trúc	137.084.120.440	7.481.555.946	7.983.400.099	136.582.276.287
Giá trị còn lại	**584.985.724.955**			**542.807.825.493**
- Quyền sử dụng đất	70.978.583.532			69.995.659.974
- Nhà cửa vật kiến trúc	514.007.141.423			472.812.165.519

- Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp CEO, địa chỉ tại: HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội và Nhà ở xã hội Dự án Khu nhà ở xã hội Bamboo Garden và 2 căn Villas thuộc dự án Sonasea Villas and Resort; 12 căn Villas và 162 căn Condotel thuộc dự án Sonasea Condotel & Villas tại Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

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

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

Tên tài sản	Nguyên giá VND
Tòa tháp CEO	179.515.258.445

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5%	5%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (1)	21.096.168.960	21.401.852.115
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10%	10%

Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (2)	1.675.271.072	1.698.834.615
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (3)	21.669.274.075	21.514.661.849
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (4)=(1)+(2)+(3)	**44.440.714.107**	**44.615.348.579**

14. Lợi thế thương mại

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	4.261.281.310	10.653.203.260
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	6.881.329.874	9.174.184.394
Cộng	**11.142.611.184**	**19.827.387.654**

15. Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	6.755.315.271	2.490.713.061
Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.766.443.118	14.766.443.118
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	151.642.662.588	193.216.163.925
Cộng	**188.164.420.977**	**225.473.320.104**

16. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	-	13.000.000.000
Nguyễn Mạnh Chiến	17.841.219.508	17.841.219.508
Các đối tượng khác	421.774.330.806	476.253.882.602
Cộng	**451.735.181.960**	**519.214.733.756**

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải trả cổ tức, lợi nhuận		
Đoàn Tiến Trung	750.000.000	-
Nguyễn Văn Hóa	750.000.000	-
Cộng	**1.500.000.000**	**-**

b) Phải trả cổ tức, lợi nhuận là bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
a) Phải nộp ngắn hạn				
Thuế GTGT đầu ra	7.077.996.981	44.185.102.237	41.907.429.302	9.355.669.916
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.955.120	31.661.623	24.754.655	10.862.088
Thuế TNDN	39.920.776.748	24.328.449.844	42.678.280.918	21.570.945.674
Thuế TNCN	1.209.618.702	10.703.685.827	6.437.880.109	5.475.424.420
Thuế tài nguyên	-	384.715.009	341.743.282	42.971.727
Thuế đất, tiền thuê đất (*)	-	2.133.936.268.000	1.127.262.044.190	1.006.674.223.810
Thuế khác	2.673.975	188.967.370	40.699.783	150.941.562
Các loại thuế khác	1.536.803.200	10.737.476.004	8.260.332.625	4.013.946.579
Cộng	**49.751.824.726**	**2.224.496.325.914**	**1.226.953.164.864**	**1.047.294.985.776**
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	21.302.885	-	-	21.302.885
Thuế TNDN	2.618.185.961	1.969.184	-	2.616.216.777
Thuế TNCN	82.574.915	297.923.623	389.781.133	174.432.425
Thuế đất, tiền thuê đất	16.097.889.706	728.455.808	480.342.132	15.849.776.030
Cộng	**18.819.953.467**	**1.028.348.615**	**870.123.265**	**18.661.728.117**

(*) Tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo số 24112/TB-HAN-QLĐ ngày 27/5/2026 của Cục thuế - Thuế Thành phố Hà Nội và Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 22/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội

19. Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	***258.411.567.672***	***282.459.133.153***
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	4.805.068.139	33.863.649
Trích trước chi phí lãi vay vốn hoá	-	81.388.572
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	202.614.083.638	237.678.811.910
Trích trước chi phí thi công Dự án tại Vân đồn	10.227.021.656	*4.367.632.149*
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Nha Trang	181.976.070	4.502.597.784
Trích trước lãi phải trả theo Hợp đồng dịch vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9.225.036.411	*9.578.859.758*
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	10.538.063.956	20.803.989.554
Trích trước chi phí phải trả khác	20.820.317.802	5.411.989.777
b) Dài hạn	***81.499.002.959***	***81.274.252.031***
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	-	10.032.151
Trích trước chi phí lãi vay	5.687.597.454	5.452.814.375
Cộng	**339.910.570.631**	**363.733.385.184**

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea Villas and Resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và số 05/HĐTĐ ngày 07/7/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (Kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m2 sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%/5 năm cho 35 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

20. Doanh thu chưa thực hiện

		30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a)	***Ngắn hạn***	***30.833.130.687***	***28.556.465.352***
	Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê Tháp CEO	2.755.083.058	3.270.180.411
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	9.311.845.676	9.643.594.298
	Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	9.730.925.454	9.730.925.454
	Doanh thu nhận trước về dịch vụ kinh doanh bất động sản (15 đêm nghỉ)	2.702.445.652	2.702.445.652
	Doanh thu phòng khách sạn nhận trước tại Vân Đồn	6.291.666.670	-
	Doanh thu nhận trước khác	41.164.177	3.209.319.537
b)	***Dài hạn***	***104.418.693.018***	***116.283.984.456***
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	67.196.307.676	68.354.864.690
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	23.432.704.762	28.298.179.506
	Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	13.789.680.580	19.630.940.260
	Cộng	**135.251.823.705**	**144.840.449.808**

21. Phải trả khác

		30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a)	***Ngắn hạn***	***322.278.777.658***	***343.547.209.675***
	Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	4.090.889.921	3.334.986.427
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	156.403.987.545	198.586.082.112
	Trần Ngọc Thảo (1)	*115.756.914.694*	*115.756.914.694*
	Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	*2.010.916.899*	*2.529.137.393*
	Công ty CP Bất động sản BHS đặt cọc tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng môi giới	*3.060.000.000*	*4.240.000.000*
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	*35.576.155.952*	*76.060.030.025*
	Phải trả, phải nộp khác	161.783.900.192	141.626.141.136
	Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	*82.029.081.046*	*79.647.508.591*

Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	*15.267.408.081*	*15.542.544.373*
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)	*2.361.511.922*	*2.361.511.922*
Công ty CP Senreal (4)	*16.711.585.512*	*16.711.585.512*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*45.414.313.631*	*27.362.990.738*
b) Dài hạn	***14.552.179.364***	***37.437.847.259***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.552.179.364	32.437.847.259
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
Cộng	**336.830.957.022**	**380.985.056.934**

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, Khu phố Đường Bào 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) Chi phí thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết từ 9% đến 11,31% giá bán biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

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

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

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	49.868.977.904	61.332.963.545
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	**52.037.648.978**	**63.501.634.619**

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

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

23. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

		30/6/2026	Trong kỳ		01/01/2026
			Tăng	Giảm	
a)	***Ngắn hạn***	***236.420.644.393***	***406.510.214.945***	***263.072.639.249***	***92.983.068.697***
	Vay ngắn hạn	**226.468.807.494**	**400.510.214.946**	**231.807.261.181**	**57.765.853.729**
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	226.468.807.494	394.160.214.946	213.927.261.181	46.235.853.729
	Vay các đối tượng khác	-	6.350.000.000	17.880.000.000	11.530.000.000
	Vay dài hạn đến hạn trả	**9.951.836.899**	**5.999.999.999**	**31.265.378.068**	**35.217.214.968**
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	9.951.836.899	5.999.999.999	31.265.378.068	35.217.214.968
b)	***Dài hạn***	***1.297.711.071.736***	***960.924.594.799***	***6.070.874.999***	***342.857.351.936***
	Vay dài hạn	**1.297.711.071.736**	**960.924.594.799**	**6.070.874.999**	**342.857.351.936**
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	394.747.970.854	57.961.493.917	6.070.874.999	342.857.351.936
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (3)	83.006.959.684	83.006.959.684	-	-
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Hải Phòng (4)	409.978.070.599	409.978.070.599	-	-
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Mê Linh (4)	409.978.070.599	409.978.070.599	-	-
	Cộng	**1.534.131.716.129**	**1.367.434.809.744**	**269.143.514.248**	**435.840.420.633**

c) ***Thuyết minh thông tin các khoản vay***

(1) Khoản vay còn lại tại thời điểm 30/6/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:

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

- Hợp đồng thấu chi hạn mức số 01/2026/9988799/HĐTD ngày 22/6/2026. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng hạn mức thấu chi là 50 tỷ đồng. Thời hạn đến 06/11/2026. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 9988799202605060002 ngày 06/5/2026 với giá trị là 50 tỷ đồng.

(2) Khoản vay dài hạn còn lại tại 30/6/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9988799/HĐTD ngày 23/8/2022. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phân khu 1". Số tiền vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 132 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền và lợi ích hợp pháp từ tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phân khu 1. Theo hợp đồng thế chấp số 01/2022/9988799/HĐTC ngày 26/9/2022.

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 144 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô CC4, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, Thành phố Hà Nội". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số: 01/2025/2356339/HĐTC ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 02/2025/2356339/HĐTC ngày 11/11/2025.

(3) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 2212/2025-HĐCVDADT/NHCT320-CEONHATRANG ngày 25/12/2025, hạn mức vay không vượt quá 1.016 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân khoản nợ đầu tiên. Lãi suất vay được quy định trên từng giấy nhận nợ được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay. Mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư "Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang tại Lô D12b - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)".

(4) Hợp đồng tín dụng số 2112-LAV-11062026 ngày 10/6/2026, tổng mức cấp tín dụng tối đa 2.740 tỷ đồng, thời gian vay tối đa 05 năm, lãi suất vay cố định trong thời gian 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Mục đích vay để thanh toán các chi phí (bao gồm cả tiền sử dụng đất) để thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng, công trình chung cư CT-01 và CT-02 thuộc Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh do Công ty TNHH C.E.O Quốc tế làm chủ đầu tư theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư số 202616406/HĐTC ngày 10/6/2026 và Phần vốn góp và các quyền, lợi ích phát sinh từ việc góp vốn của thành viên góp vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số 202616408/HĐTC ngày 10/6/2026 được ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp là Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

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

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

24. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**5.404.064.320.000**	**(433.150.000)**	**230.900.226.386**	**-**	**428.075.106.097**	**206.038.693.818**	**6.268.645.196.301**
Tăng vốn trong năm trước	270.096.430.000	-	-	-	(270.096.430.000)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	177.281.809.353	28.680.222.391	205.962.031.744
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.202.733.256	-	(8.202.733.256)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.405.466.513)	-	(16.405.466.513)
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-	5.550.000.000	5.550.000.000
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	5.785.589.900	-	(18.797.176.869)	(8.161.314.240)	(21.172.901.209)
Giảm trong năm	-	-	(921.030.109)	-	-	-	(921.030.109)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**5.674.160.750.000**	**(433.150.000)**	**243.967.519.433**	**-**	**291.855.108.812**	**232.107.601.969**	**6.441.657.830.214**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	-	283.596.800.000	(283.596.800.000)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	105.209.837.630	41.990.858.959	147.200.696.589
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-	6.910.000.000	6.910.000.000
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	(1.180.183.070)	(1.506.547.734)	(2.686.730.804)
Số dư tại ngày 30/6/2026	**5.674.160.750.000**	**(433.150.000)**	**243.967.519.433**	**283.596.800.000**	**105.287.963.372**	**279.501.913.194**	**6.586.081.795.999**

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

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

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

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

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/6/2025 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con bao gồm: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 77.387.750.000 đồng.

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

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

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

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

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

b) *Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu*

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngoại tệ các loại	30/6/2026	01/01/2026
USD	6.475,47	31.149,24
EUR	100,34	67.271,22

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	638.984.276.062	464.212.493.101
Doanh thu kinh doanh bất động sản	88.083.081.794	283.410.338.689
Cộng	**727.067.357.856**	**747.622.831.790**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	428.730.649.514	386.251.280.269
Giá vốn kinh doanh bất động sản	54.741.354.535	117.265.729.272
Cộng	**483.472.004.049**	**503.517.009.541**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	25.541.229.197	35.239.170.591
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	290.414	36.338.922
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	388.342.125	426.094.135
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	19.066.248.383	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	371	-
Cộng	**44.996.110.490**	**35.701.603.648**

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

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

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	19.893.462.181	13.967.813.552
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	3.309.095	18.147.055
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	169.884.465	218.570.288
Cộng	**20.066.655.741**	**14.204.530.895**

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

		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a)	***Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ***	***25.120.831.883***	***26.666.858.902***
	Chi phí nhân viên bán hàng	6.251.325.579	2.007.459.931
	Chi phí khấu hao TSCĐ	68.134.320	734.094.601
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.178.518.657	23.274.209.313
	Các khoản chi phí bán hàng khác	5.622.853.327	651.095.057
b)	***Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ***	***84.563.475.366***	***94.025.609.262***
	Chi phí nhân viên quản lý	38.463.071.889	27.246.318.312
	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.706.202.440	2.257.383.408
	Chi phí dự phòng	22.259.105.909	49.456.764.049
	Phân bổ lợi thế thương mại	8.684.776.470	8.684.776.470
	Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.450.318.658	6.380.367.023
c)	***Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp***	***(839.662.594)***	***(1.795.557.243)***
	Hoàn nhập dự phòng phải thu	(839.662.594)	(1.795.557.243)

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	406.964.600	55.752.425
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	3.923.238.529	-
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.106.024.246	2.941.755.846
Thu nhập khác	2.831.106.510	1.955.255.580
Cộng	**8.267.333.885**	**4.952.763.851**

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	4.099.722.601	24.374.583.299
Chi thanh lý TSCĐ	-	2.707.417.335
Chi phí phải trả theo hợp đồng	2.940.000.000	6.786.141.338

Chi phí khác	877.448.852	769.303.270
Cộng	**7.917.171.453**	**34.637.445.242**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	24.118.980.913	20.110.488.901
Cộng	**24.118.980.913**	**20.110.488.901**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(11.289.351.169)	1.180.487.511
Cộng	**(11.289.351.169)**	**1.180.487.511**

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	170.723.516.524
Chi phí nhân công	112.947.414.845
Chi phí hình thành bất động sản để bán	54.758.571.528
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	55.178.184.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.331.457.871
Chi phí khác bằng tiền	152.377.503.785
Cộng	**592.316.648.704**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	105.209.837.630	91.108.867.379
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	105.209.837.630	91.108.867.379
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	567.416.075	540.406.432
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	185,42	168,59

(*) Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, lợi nhuận dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

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

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	105.209.837.630	91.108.867.379
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	105.209.837.630	91.108.867.379
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (*)	28.359.680	55.369.323
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	176,59	152,92

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
1. Thông tin bổ sung cho các giao dịch phi tiền tệ		
Bất động sản đầu tư chuyển sang hàng hóa bất động sản	33.713.419.958	-
2. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
Lãi vay nhập gốc	-	225.839.830
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.361.434.809.745	176.058.499.065
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	245.263.514.249	223.740.153.759

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

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

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

Ngày 06/7/2026, Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30, theo đó Vốn điều lệ của Công ty là 5.957.757.550.000 đồng và Theo Quyết định số 941/QĐ-SGDHN ngày 13/7/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 595.775.755 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.957.757.550.000 đồng.

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

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

3. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

a) Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 08/5/2025); Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Ông Trần Trung Kết	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/6/2026) Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/4/2025 và miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng từ ngày 01/4/2025)
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát
Bà Thái Thị Tươi	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với bà Đỗ Thị Thơm - Phó Tổng giám đốc

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Cổ tức phải trả trong kỳ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn của Ông Đoàn Tiến Trung	750.000.000	-

c) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn của Ông Đoàn Tiến Trung	750.000.000	-

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

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

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

Họ và tên	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	***3.332.996.977***	***2.419.456.969***
Ông Cao Văn Kiên	1.307.433.134	477.339.043
Ông Trần Trung Kết	90.461.539	-
Ông Tạ Văn Tố	241.632.055	193.213.647
Bà Đỗ Phương Anh	249.099.437	175.048.550
Bà Vũ Thị Lan Anh	-	424.452.353
Ông Trần Đạo Đức	594.378.132	666.491.618
Bà Đỗ Thị Thơm	849.992.680	482.911.758
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	***1.953.907.442***	***1.323.079.503***
Ông Đoàn Văn Bình	1.362.705.099	1.043.571.037
Ông Đoàn Văn Minh	42.000.000	42.000.000
Ông Trần Trung Kết	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	42.000.000	42.000.000
Ông Đoàn Đức Anh	42.000.000	14.000.000
Bà Thái Thị Tươi	423.202.343	139.508.466
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	***60.000.000***	***60.000.000***
Bà Trần Thị Thùy Linh	24.000.000	24.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	18.000.000	18.000.000

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

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

4. Báo cáo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần							
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	88.083.081.794	29.452.049.616	591.198.490.118	1.260.729.017	17.073.007.311	-	727.067.357.856
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	1.827.504.627	2.812.822.978	260.479.665.969	66.252.119.722	(331.372.113.296)	-
Tổng doanh thu thuần	**88.083.081.794**	**31.279.554.243**	**594.011.313.096**	**261.740.394.986**	**83.325.127.033**	**(331.372.113.296)**	**727.067.357.856**
Kết quả kinh doanh							
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	3.651.710.476	9.954.220.050	30.240.663.431	1.377.313.322	2.814.874.250	8.684.776.470	56.723.557.999
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	**(3.857.125.375)**	**(2.664.645.012)**	**171.380.915.164**	**9.976.171.606**	**(20.265.474.737)**	**(19.819.132.494)**	**134.750.709.152**
Thu nhập thuần không phân bổ							25.279.617.181
Tài sản và công nợ							
Tài sản theo bộ phận	**5.188.580.836.576**	**483.753.044.605**	**3.635.784.234.687**	**418.691.844.864**	**555.512.829.817**	**(463.773.612.572)**	**9.818.549.177.977**
Tài sản không phân bổ							936.979.968.890
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	**470.823.035.305**	**177.537.957.305**	**874.564.850.474**	**177.006.745.303**	**211.789.393.641**	**(444.507.201.586)**	**1.467.214.780.442**
Tổng nợ phải trả không phân bổ							2.702.232.570.426
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	245.872.815.017	-	152.664.485.602	25.038.888.889	-	(146.818.746.434)	276.757.443.074

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99 và Thông tư số 43. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01/01/2026			
Các khoản tương đương tiền	669.777.314.155	1.417.529.188	671.194.843.343
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	767.707.101.181	3.118.379.962	770.825.481.143
Phải thu ngắn hạn khác	799.859.352.852	(3.450.909.150)	796.408.443.702
Phải thu dài hạn khác	9.934.570.694	(1.085.000.000)	8.849.570.694
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(32.587.505.681)	50.798.736	(32.536.706.945)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	36.558.415.127	(50.798.736)	36.507.616.391

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Hữu Thăng	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết