

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04 - 05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10 - 44



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 29/4/2022)
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 29/4/2022)
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2022)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/4/2022)
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/4/2022)

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tồ	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



**Đoàn Văn Minh**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023





**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 2903.01 -23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

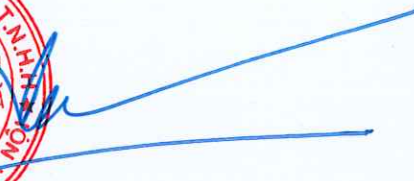
# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



  
\_\_\_\_\_  
**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**

  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thị Hồng Vân**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.503.572.177.248</b>	<b>1.051.554.696.239</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>53.693.609.626</b>	<b>49.555.449.156</b>
1 Tiền	111		12.678.283.351	49.555.449.156
2 Các khoản tương đương tiền	112		41.015.326.275	-
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>338.000.000.000</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	2.500.000.000	338.000.000.000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>911.389.287.781</b>	<b>421.076.171.188</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	79.152.799.213	62.276.423.502
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	29.166.409.195	22.762.022.315
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	207.500.000.000	311.250.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	603.610.925.723	36.545.256.504
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.040.846.350)	(11.757.531.133)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>532.788.745.571</b>	<b>238.946.848.636</b>
1 Hàng tồn kho	141		532.788.745.571	238.946.848.636
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.200.534.270</b>	<b>3.976.227.259</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	2.555.464.030	3.976.227.259
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	645.070.240	-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.354.789.359.852</b>	<b>2.464.857.676.253</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.692.084.000</b>	<b>1.692.084.000</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.253.428.139</b>	<b>24.317.067.091</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	21.626.187.993	23.066.073.951
- Nguyên giá	222		39.652.850.556	43.327.825.101
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.026.662.563)	(20.261.751.150)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	627.240.146	1.250.993.140
- Nguyên giá	228		3.634.471.346	3.634.471.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.007.231.200)	(2.383.478.206)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10.</b>	<b>169.175.081.073</b>	<b>174.408.835.571</b>
- Nguyên giá	231		224.903.449.704	225.108.875.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.728.368.631)	(50.700.039.521)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>20.468.025.147</b>	<b>21.617.325.147</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11.	20.468.025.147	21.617.325.147
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>2.134.927.172.794</b>	<b>2.235.693.407.483</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		2.420.484.108.803	2.424.447.074.014
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(285.556.936.009)	(188.753.666.531)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.273.568.699</b>	<b>7.128.956.961</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	6.273.568.699	7.128.956.961
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.858.361.537.100</b>	<b>3.516.412.372.492</b>

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



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>467.488.783.634</b>	<b>388.261.843.998</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>359.733.022.311</b>	<b>275.378.960.709</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	45.585.666.464	28.339.802.336
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	1.742.699.849	47.599.962.751
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	155.598.437.081	6.310.496.103
4 Phải trả người lao động	314		4.710.920.707	1.755.581.046
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	151.818.182	153.713.172.125
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	3.551.318.403	2.872.665.156
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	129.072.696.202	15.837.699.128
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	5.972.000.000	5.972.000.000
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.347.465.423	12.977.582.064
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>107.755.761.323</b>	<b>112.882.883.289</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15.	75.306.206.774	77.623.320.802
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	32.449.554.549	35.259.562.487
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.390.872.753.466</b>	<b>3.128.150.528.494</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>3.390.872.753.466</b>	<b>3.128.150.528.494</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		89.038.288.016	84.575.960.550
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		728.434.615.450	470.174.717.944
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		456.787.735.547	380.928.168.629
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		271.646.879.903	89.246.549.315
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.858.361.537.100</b>	<b>3.516.412.372.492</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập



**Bùi Thị Kiều Chinh**

Kế toán trưởng



**Đỗ Thị Thơm**

Tổng Giám đốc



**Đoàn Văn Minh**



Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	176.865.456.265	297.138.601.409
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		176.865.456.265	297.138.601.409
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	144.639.151.069	144.473.445.744
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		32.226.305.196	152.665.155.665
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	405.210.474.937	41.156.435.820
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	105.041.509.676	44.088.501.269
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.238.240.198	2.259.513.236
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	8.366.870.446	10.767.486.395
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	47.314.912.969	43.689.543.051
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		276.713.487.042	95.276.060.770
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	2.401.191.358	2.815.951.038
12 Chi phí khác	32	VI.6.	7.210.867.133	415.754.807
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.809.675.775)	2.400.196.231
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		271.903.811.267	97.676.257.001
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	256.931.364	8.429.707.686
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		271.646.879.903	89.246.549.315

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		271.903.811.267	97.676.257.001
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		8.119.667.050	8.798.197.128
- Các khoản dự phòng	03		93.086.584.695	43.193.737.211
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(405.463.904.101)	(40.761.962.042)
- Chi phí lãi vay	06		8.238.240.198	2.259.513.236
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24.115.600.891)	111.165.742.534
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(580.837.611.637)	67.820.768.046
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(293.841.896.935)	17.694.145.667
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		361.423.047.881	(114.588.767.723)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.276.151.491	3.538.936.428
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.993.377.184)	(2.259.513.236)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.923.060.594)	(24.333.790.681)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.554.771.572)	(2.150.100.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(557.567.119.441)</b>	<b>56.887.421.035</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.386.727.273)	(5.151.795.703)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		727.272.727	2228.14.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.500.000.000)	(312.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		441.750.000.000	266.750.668.208
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.937.034.789)	(21.844.345.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		17.900.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		119.151.769.246	33.111.353.134
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>561.705.279.911</b>	<b>(39.219.619.361)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		907.550.737.234	353.819.830.778
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(907.550.737.234)	(353.819.830.778)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>4.138.160.470</b>	<b>17.667.801.674</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>49.555.449.156</b>	<b>31.887.647.482</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	70	V.1.	<b>53.693.609.626</b>	<b>49.555.449.156</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 số 0101183550 ngày 19/7/2021 do thay đổi người đại diện theo pháp luật, vốn điều lệ của Công ty là **2.573.399.850.000 VND** (Hai nghìn, năm trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng)

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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



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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**  
*Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp*

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%
3.	Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12//2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
7.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị	100%	100%
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	90%	90%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC – CEO (i)	Tầng 5, tháp C.E.O, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà	Kinh doanh bất động sản, nhà ở	87,76%	87,76%

(i): Trong năm, Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần BMC – C.E.O.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty, tuy nhiên do ảnh hưởng toàn cầu về sự bùng phát và lây lan của đại dịch do virus corona ("Covid 19") đã và đang tác động đến nền kinh tế Thế giới cũng như Việt Nam. Đồng thời, do chính sách siết tín dụng đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến nguồn vốn vay được tiếp cận của các cá nhân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn. Những nguyên nhân trên làm cho doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty bị sụt giảm mạnh so với kỳ trước, theo đó đã làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong năm.

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**8. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại 31/12/2022 là 115 người (tại 31/12/2021: 112 người).

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

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

**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.

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**2. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

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

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**3. Ước tính kế toán**

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

**4. Nguyên tắc xác định tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**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: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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



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

doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

**Các khoản cho vay**

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

**Đầu tư vào Công ty con**

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

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

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

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

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

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

**6. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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 năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****8.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

**Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế**

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

**Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:**

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

**13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, 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 thu cổ tức.

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

8-C.7  
 TY  
 ƯU H  
 HINH GI  
 1M  
 P. HA



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

**21. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

**Thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>12.678.283.351</b>	<b>49.555.449.156</b>
Tiền mặt	422.244.299	594.568.020
Tiền gửi ngân hàng	12.256.039.052	48.960.881.136
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>41.015.326.275</b>	<b>-</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	41.015.326.275	-
<b>Cộng</b>	<b>53.693.609.626</b>	<b>49.555.449.156</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 662/2022/2356339/HĐT.G.TX ngày 09/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 01 tháng với giá trị 1.015.326.275 đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tắt toán. Hợp đồng này là tiền gửi của Quỹ bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 727/2022/2356339/HĐT.G.TX ngày 30/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 01 tháng với giá trị 40 tỷ đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tắt toán.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.500.000.000	2.500.000.000	338.000.000.000	338.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>338.000.000.000</b>	<b>338.000.000.000</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 663/2022/2356339/HĐT.G.TX ngày 09/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 06 tháng với giá trị 2,5 tỷ đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tắt toán. Hợp đồng này là tiền gửi của Quỹ bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (i)	383.919.980.000	-	374.564.325.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(35.761.243.142)	176.900.000.000	(29.421.055.439)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(149.259.472.185)
Công ty CP Đầu tư BMC - CEO (ii)	-	-	17.900.000.000	(125.641.260)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(4.249.227.756)	10.200.000.000	(4.528.877.436)
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	-	225.181.028.803	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	757.500.000.000	-	757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O (iii)	10.000.000.000	(7.946.465.111)	5.418.620.211	(5.418.620.211)
<b>Cộng</b>	<b>2.420.484.108.803</b>	<b>(285.556.936.009)</b>	<b>2.424.447.074.014</b>	<b>(188.753.666.531)</b>

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

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

**Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con**

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

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O: Cung cấp dịch vụ vận chuyển cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Trường Cao đẳng Đại Việt: Không phát sinh giao dịch trong năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ truyền thông, dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Đầu tư BMC - CEO: Đã thực hiện thoái toàn bộ vốn trong năm 2022.
- Công ty CP Du lịch C.E.O: Cung cấp dịch vụ ăn uống, tổ chức tour du lịch và sự kiện, đặt phòng khách sạn, đặt vé máy bay cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Du lịch C.E.O.
- Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ môi giới bán bất động sản, dịch vụ tòa tháp CEO cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O: Cung cấp dịch vụ bảo vệ cho Công ty mẹ.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Cung cấp dịch vụ quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Chưa phát sinh giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty mẹ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Chưa phát sinh giao dịch trọng yếu trong năm với Công ty mẹ.

**Các thông tin bổ sung khác**

(i) Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã góp thêm vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Nghị quyết số 01A/2021/NQ-HĐQT ngày 4/2/2021 về việc tăng vốn điều lệ vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế.

(ii) Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 430.000 cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - CEO theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 31/3/2022 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 31/3/2022 cho cá nhân khác.

(iii) Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã góp thêm vốn vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O theo Nghị quyết số 25/2019/NQ-HĐQT ngày 18/09/2019 về việc tăng vốn điều lệ vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Đào Thị Tân	8.127.996.000	-	-	-
Công ty CP Fecon	3.418.858.141	(2.087.846.350)	6.173.246.658	(3.019.842.707)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	24.691.112.424	-	8.897.892.935	-
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	9.794.719.497	-	-	-
Các đối tượng khác	33.120.113.151	(513.000.000)	47.205.283.909	(3.297.688.426)
<b>Cộng</b>	<b>79.152.799.213</b>	<b>(2.600.846.350)</b>	<b>62.276.423.502</b>	<b>(6.317.531.133)</b>

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



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	-	11.256.560.579	-
Công ty TNHH Xây dựng C.E.O Phú Quốc	15.703.161.838	-	-	-
Các đối tượng khác	6.451.671.507	(340.000.000)	4.493.885.886	(340.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>29.166.409.195</b>	<b>(340.000.000)</b>	<b>22.762.022.315</b>	<b>(340.000.000)</b>

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

**5. Phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (i)	-	-	45.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (ii)	62.500.000.000	-	121.250.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (iii)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>207.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>311.250.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn vay theo hợp đồng vay số 2312/2020/HĐVV/CEOTĐ-CEOVD và phụ lục hợp đồng số 10/PLHĐ/2021/HĐVV/CEOTĐ-CEOVD với giá trị là 45 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn. Khoản cho vay đã được tất toán trong năm.

(ii) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020 và năm 2021 với tổng giá trị là 62,25 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, phụ lục gia hạn 12 tháng đến năm 2023, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

(iii) Khoản cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay năm 2020 và năm 2021 với tổng giá trị là 145 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, phụ lục gia hạn 12 tháng đến năm 2023, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

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

**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng của CBCNV	603.610.925.723	(5.100.000.000)	36.545.256.504	(5.100.000.000)
	207.605.000	-	209.039.012	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Cầm cổ, ký cược, ký quỹ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-
Lãi phải thu	20.320.020.551	-	10.166.130.138	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	-	2.536.027.398	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	7.329.623.288	-	1.680.890.411	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.990.397.263	-	5.933.234.247	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	15.978.082	-
Phải thu khác	560.389.444.520	-	3.258.449.162	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	278.616.788.343	-	-	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	1.531.559.987	-	1.431.307.888	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (5)	270.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (5)	5.790.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	4.451.096.190	-	1.827.141.274	-
Dự nợ phải trả khác	92.500.000	-	310.282.540	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.692.084.000</b>	<b>-</b>	<b>1.692.084.000</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (6)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
<b>Cộng</b>	<b>605.303.009.723</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>38.237.340.504</b>	<b>(5.100.000.000)</b>

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

(2) Là khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại Quốc Oai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

(3) Lệ khoản kỹ quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

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

(5) Cổ tức được chia năm 2021 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn theo thông báo tạm chi trả cổ tức số 08-01/2022/TT-TGD ngày 31/12/2022 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang theo thông báo chi trả cổ tức số 09-3/2022/TTr-HĐQT ngày 08/3/2022.

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

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

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	532.206.667.396	-	238.411.564.686	-
Hàng hóa	581.011.813	-	534.217.588	-
<b>Cộng</b>	<b>532.788.745.571</b>	<b>-</b>	<b>238.946.848.636</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác do Công ty làm chủ đầu tư.

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	208.518.000	3.158.725.750	267.227.596	3.634.471.346
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	208.518.000	3.158.725.750	267.227.596	3.634.471.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	184.098.320	1.932.152.290	267.227.596	2.383.478.206
Khấu hao trong năm	24.419.680	599.333.314	-	623.752.994
Số dư ngày 31/12/2022	208.518.000	2.531.485.604	267.227.596	3.007.231.200
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	24.419.680	1.226.573.460	-	1.250.993.140
Tại ngày 31/12/2022	-	627.240.146	-	627.240.146

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.884.471.346 VND (tại 31/12/2021: 1.577.953.346 VND)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	27.031.710.641	11.533.301.818	3.212.395.637	1.550.417.005	43.327.825.101
Mua trong năm	-	1.289.418.182	41.809.091	55.500.000	1.386.727.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.061.701.818)	-	-	(5.061.701.818)
Số dư ngày 31/12/2022	27.031.710.641	7.761.018.182	3.254.204.728	1.605.917.005	39.652.850.556
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	7.360.699.909	8.526.762.911	2.823.871.325	1.550.417.005	20.261.751.150
Khấu hao trong năm	830.854.166	1.337.816.616	297.064.164	1.850.000	2.467.584.946
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.702.673.533)	-	-	(4.702.673.533)
Số dư ngày 31/12/2022	8.191.554.075	5.161.905.994	3.120.935.489	1.552.267.005	18.026.662.563
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2022	19.671.010.732	3.006.538.907	388.524.312	-	23.066.073.951
Tại ngày 31/12/2022	18.840.156.566	2.599.112.188	133.269.239	53.650.000	21.626.187.993

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại 31/12/2022 là 7.375.677.407 đồng (Tại ngày 31/12/2021: 7.595.812.439 đồng)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.658.119.838 đồng (Tại ngày 31/12/2021: 4.768.010.015 đồng)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2022
<b>Nguyên giá</b>	<b>225.108.875.092</b>	<b>-</b>	<b>205.425.388</b>	<b>224.903.449.704</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	225.108.875.092	-	205.425.388	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>50.700.039.521</b>	<b>5.028.329.110</b>	<b>-</b>	<b>55.728.368.631</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	50.700.039.521	5.028.329.110	-	55.728.368.631
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>174.408.835.571</b>			<b>169.175.081.073</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	174.408.835.571			169.175.081.073
Giá trị quyền sử dụng đất	-			-

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 128.382.640.178 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc (*)	-	1.149.300.000
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	14.426.306.470	14.426.306.470
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.337.788.974	5.337.788.974
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
<b>Cộng</b>	<b>20.468.025.147</b>	<b>21.617.325.147</b>

(\*) Trong năm, dự án đã dừng hoạt động theo Thông báo tạm dừng dự án số 30/CNCHL-HTĐT ngày 26/01/2022.

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.555.464.030</b>	<b>3.976.227.259</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	7.948.341	12.071.238
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	1.222.002.138	1.548.338.816
Chi phí chờ phân bổ khác	1.325.513.551	2.415.817.205



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.273.568.699</b>	<b>7.128.956.961</b>
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.839.096.997	3.953.696.913
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	425.362.716	432.957.018
Chi phí chờ phân bổ khác	2.009.108.986	2.742.303.030
<b>Cộng</b>	<b>8.829.032.729</b>	<b>11.105.184.220</b>

**13. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	11.988.769.666	11.988.769.666	-	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	6.496.217.955	6.496.217.955	4.462.428.477	4.462.428.477
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	12.100.678.843	12.100.678.843	8.877.373.859	8.877.373.859
<b>Cộng</b>	<b>45.585.666.464</b>	<b>45.585.666.464</b>	<b>28.339.802.336</b>	<b>28.339.802.336</b>

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

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH CKB Investment	-	20.436.688.323
Đào Thị Tân	-	20.439.953.968
Trần Phương Chinh	734.566.915	294.566.915
Các đối tượng khác	1.008.132.934	6.428.753.545
<b>Cộng</b>	<b>1.742.699.849</b>	<b>47.599.962.751</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	694.836.626	4.620.352.927	5.124.887.897	190.301.656
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	5.483.345.598	(205.355.244)	5.277.990.354	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Thuế thu nhập cá nhân	132.313.879	3.240.198.407	3.007.168.861	365.343.425
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	520.219.405	520.219.405	-
Các loại thuế khác	-	155.045.792.000	3.000.000	155.042.792.000
<b>Cộng</b>	<b>6.310.496.103</b>	<b>163.221.207.495</b>	<b>13.933.266.517</b>	<b>155.598.437.081</b>

**b) Phải thu**

Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	645.070.240	645.070.240
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>645.070.240</b>	<b>645.070.240</b>

(\*) Tổng số thuế TNDN phải nộp trong năm đã bao gồm khoản điều chỉnh giảm 467.488.730 đồng tương ứng số thuế TNDN đã tạm nộp 1% theo số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước mà năm nay ghi nhận doanh thu và tăng 5.202.122 đồng là số thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	-	153.410.697.000
Chi phí phải trả khác	151.818.182	302.475.125
<b>Cộng</b>	<b>151.818.182</b>	<b>153.713.172.125</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>3.551.318.403</b>	<b>2.872.665.156</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.488.352.098	2.777.675.409
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	62.966.305	94.989.747
<i>b) Dài hạn</i>	<b>75.306.206.774</b>	<b>77.623.320.802</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	75.306.206.774	77.623.320.802
<b>Cộng</b>	<b>78.857.525.177</b>	<b>80.495.985.958</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Ngắn hạn</b>	5.972.000.000	5.972.000.000	907.550.737.234	907.550.737.234	5.972.000.000	5.972.000.000
Vay ngắn hạn	5.972.000.000	5.972.000.000	907.550.737.234	907.550.737.234	5.972.000.000	5.972.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	-	-	782.550.737.234	782.550.737.234	-	-
Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (2)	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-
Tạ Thị Huyền (3)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.972.000.000</b>	<b>5.972.000.000</b>	<b>907.550.737.234</b>	<b>907.550.737.234</b>	<b>5.972.000.000</b>	<b>5.972.000.000</b>

**b) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay**

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng cấp hạn mức thấu chi năm 2022, các hợp đồng này đã được tất toán trong năm.

(2) Hợp đồng vay vốn số 0408/2022/CEOĐNCV-TCKT giữa Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc và Công ty CP Tập đoàn C.E.O, số tiền vay 125.000.000.000 đồng, thời hạn vay 1 tháng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán vào ngày 17/8/2022.

(3) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BĐS-HĐVV ngày 09/03/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/03/2016; Phụ lục gia hạn ngày 05/03/2017; Phụ lục gia hạn ngày 30/9/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2020; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/6/2020 gia hạn đến ngày 31/01/2022; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 31/01/2022 đến ngày 31/12/2023. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng. Thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**19. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>129.072.696.202</b>	<b>15.837.699.128</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	70.074.320	286.191.020
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	118.556.997.808	2.120.262.325
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	1.175.083.114	785.262.325
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	-
Các đối tượng khác	1.625.000.000	1.335.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.409.884.533	12.813.696.373
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	8.377.736.000	8.377.736.000
Các đối tượng khác	1.032.148.533	4.435.960.373
Dư có phải thu khác	1.035.739.541	617.549.410
<b>b) Dài hạn</b>	<b>32.449.554.549</b>	<b>35.259.562.487</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.874.855.764	29.998.150.495
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	4.631.214.564	4.776.103.675
Các đối tượng khác	25.243.641.200	25.222.046.820
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.574.698.785	5.261.411.992
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	-	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	2.574.698.785	3.281.122.596
Các đối tượng khác	-	658.783.243
<b>Cộng</b>	<b>161.522.250.751</b>	<b>51.097.261.615</b>

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

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

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại 01/01/2021	2.573.399.850.000	380.928.168.629	2.954.328.018.629
Lãi trong năm trước	-	89.246.549.315	89.246.549.315
Số dư tại 31/12/2021	2.573.399.850.000	470.174.717.944	3.043.574.567.944



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Lãi trong năm nay	-	271.646.879.903	271.646.879.903
Trích Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	(4.462.327.466)	(4.462.327.466)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>		<b>2.573.399.850.000</b>	<b>728.434.615.450</b>
			<b>3.301.834.465.450</b>

(\*) Trích quỹ theo Tờ trình số 31-4/2022/TTr/CEO-HĐQT ngày 7/4/2022 và Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
<b>Cộng</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>2.573.399.850.000</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

**e) Các quỹ của doanh nghiệp**

	01/01/2022	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	84.575.960.550	4.462.327.466	-	89.038.288.016
<b>Cộng</b>	<b>84.575.960.550</b>	<b>4.462.327.466</b>	<b>-</b>	<b>89.038.288.016</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.389.378.119	122.068.987.275
Doanh thu kinh doanh bất động sản	91.476.078.146	175.069.614.134
<b>Cộng</b>	<b>176.865.456.265</b>	<b>297.138.601.409</b>

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

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	31.810.658.254	30.430.044.918
Giá vốn kinh doanh bất động sản	112.828.492.815	114.043.400.826
<b>Cộng</b>	<b>144.639.151.069</b>	<b>144.473.445.744</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	30.110.719.337	37.484.862.042
Cổ tức, lợi nhuận được chia	374.984.940.322	3.315.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	114.815.278	356.573.778
<b>Cộng</b>	<b>405.210.474.937</b>	<b>41.156.435.820</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	8.238.240.198	2.259.513.236
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	98.683.751.838	41.828.988.033
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.880.482.360)	-
<b>Cộng</b>	<b>105.041.509.676</b>	<b>44.088.501.269</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	174.655.670	2.284.098.534
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng	168.598.263	30.000.000
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	54.718.182
Thu thanh lý TSCĐ	368.244.442	-
Thu tiền từ dự án Sunny và Chi Đông	1.625.392.558	-
Thu nhập khác	64.300.425	447.134.322
<b>Cộng</b>	<b>2.401.191.358</b>	<b>2.815.951.038</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**6. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí chậm nộp thuế	-	401.871.332
Chi phí dự án theo biên bản của kiểm toán nhà nước	265.366.655	-
Chi phí tài trợ	523.448.000	-
Chi phí dừng thực hiện dự án "Khu phần mềm CEO" Láng Hòa Lạc	1.264.230.000	-
Chi phí khác	5.157.822.478	13.883.475
<b>Cộng</b>	<b>7.210.867.133</b>	<b>415.754.807</b>

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>8.366.870.446</b>	<b>10.767.486.395</b>
Chi phí nhân viên	4.226.290.336	3.207.328.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.137.765.256	7.560.157.683
Chi phí bằng tiền khác	2.814.854	-
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>51.398.897.752</b>	<b>48.642.325.006</b>
Chi phí nhân viên quản lý	27.788.449.409	18.895.169.838
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.336.320.837	2.013.145.252
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.483.289.982	3.089.211.884
Thuế, phí và lệ phí	476.438.564	511.318.480
Chi phí dự phòng	367.300.000	6.317.531.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.717.306.743	5.447.093.852
Chi phí bằng tiền khác	229.792.217	12.368.854.567
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(4.083.984.783)</b>	<b>(4.952.781.955)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(4.083.984.783)	(4.952.781.955)
<b>Cộng</b>	<b>55.681.783.415</b>	<b>54.457.029.446</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	327.714.901.472	60.258.781.017
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	374.984.940.322	3.315.000.000
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.319.425.218	820.208.396
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(38.065.260.772)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(44.950.613.632)	19.698.728.641
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	3.939.745.728

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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

**Hoạt động kinh doanh bất động sản**

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(56.611.397.724)	35.018.830.479
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.458.655.972	522.484.681
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	(146.700.982.478)	(14.848.551.400)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(197.853.724.230)	20.692.763.759
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (2)	-	4.138.552.751

**Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)**

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	800.307.520	2.398.645.505
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	277.865.333	9.608.255
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	393.987.270	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.472.160.123)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.408.253.760
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (3)	-	240.825.376
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	256.931.364	110.583.831
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)	256.931.364	8.429.707.686

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cho vay thông qua bù trừ công nợ phải trả	-	11.849.331.792
Cho vay thông qua bù trừ khoản đặt cọc	-	5.500.000.000
Thu tiền lãi cho vay thông qua bù trừ công nợ	-	226.826.028
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	907.550.737.234	353.819.830.778
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	907.550.737.234	353.819.830.778



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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

**VIII. Những thông tin khác**

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

Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 29/4/2022, Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 23/8/2022 về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 257.339.985 cổ phiếu trong đó: phát hành cổ phiếu cho người lao động là 5.146.800 cổ phiếu và cho cổ đông hiện hữu là 252.193.185 cổ phiếu, giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng số tiền dự kiến thu được là 2.573.399.850.000 đồng. Và Nghị quyết số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 23/11/2022 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn đang làm các thủ tục để triển khai phương án tăng vốn nêu trên.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan**

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

**Danh sách các bên liên quan:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	Công ty con của Công ty CP Dịch vụ CEO
Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	Công ty con của Công ty CP Dịch vụ CEO
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	40.762.046.061	19.267.463.489
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	190.914.972	123.607.716
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	85.767.586	-
Công ty CP Du lịch C.E.O	5.442.667.792	276.233.587
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	675.530.400	192.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.355.130.831	12.000.595.732
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.836.153.364	1.333.078.590
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	809.740.379	145.461.417
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	328.586.196	-
Công ty TNHH MTV Du lịch và Happy Family	18.083.333	-
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	1.127.778	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	1.727.608.335	-
<b>Bán hàng</b>		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	1.039.916.366	1.002.689.629
Công ty CP Du lịch C.E.O	563.519.454	463.124.209
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	1.007.822.877	2.260.556.728
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	371.663.210	422.108.204
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	214.172.642	162.646.436
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	180.496.805	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	26.507.098.504	16.361.472.775
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	1.395.600	1.395.600
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	9.413.839.495	1.005.678.761
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	910.847.509	882.211.824
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	3.852.000	1.323.317.818
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	2.485.057.192
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	541.354.278	-
Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	15.000.000	-
<b>Vay</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	125.000.000.000	-
<b>Trả tiền vay</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	125.000.000.000	-
<b>Cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	7.100.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	26.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	130.700.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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

<b>Thu tiền cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	58.750.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	45.000.000.000	154.100.000.000
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	244.863.014	-
<b>Lãi cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.132.397.261	9.911.934.596
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.648.732.877	6.540.743.150
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	7.999.410.961	5.838.468.494
<b>Cổ tức nhận được</b>		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	1.657.500.000	3.315.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	82.537.440.322	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	270.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	20.790.000.000	-
<b>Góp vốn vào công ty con</b>		
Góp vốn vào Công ty TNHH Quốc Tế C.E.O	9.355.655.000	20.644.345.000
Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.581.379.789	1.000.000.000
<b>b) Số dư với các bên liên quan</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	24.691.112.424	8.897.892.935
Công ty CP Du Lịch C.E.O	159.567.556	6.291.395
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	9.794.719.497	-
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	1.824.705	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	779.154.516
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	772.946.747	568.538.627
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	77.474.523	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	73.385.647	80.310.640
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	-	11.256.560.579
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	195.061.904
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	15.703.161.838	-
<b>Cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	45.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	62.500.000.000	121.250.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	145.000.000.000	145.000.000.000

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	273.409.598.584	3.403.737.398
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.790.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	7.329.623.288	1.680.890.411
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	41.040.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.867.995	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.992.589.044	5.933.234.247
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	12.700.050	-

**Phải trả người bán**

Công ty CP Du Lịch C.E.O	779.903.650	7.310.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	6.496.217.955	4.462.428.477
Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O	265.909.132	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	22.074.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	192.846.994	-
Công ty CP Xây Dựng C.E.O	11.988.769.666	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.476.879.329	-
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	60.205.885	-

**c) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm:**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.054.643.565	6.087.721.988
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	580.000.000	588.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.634.643.565</b>	<b>6.675.721.988</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	5.808.048.618	3.790.534.053
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	3.246.594.947	2.297.187.935
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	580.000.000	588.000.000

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**Công nợ tài chính**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	5.972.000.000	5.972.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	53.693.609.626	49.555.449.156
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	3.390.872.753.466	3.128.150.528.494
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.693.609.626	49.555.449.156
Phải thu khách hàng và phải thu khác	676.754.962.586	89.096.232.873
Các khoản đầu tư tài chính	210.000.000.000	649.250.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>940.448.572.212</b>	<b>787.901.682.029</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	5.972.000.000	5.972.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	207.107.917.215	79.437.063.951
Chi phí phải trả	151.818.182	153.713.172.125
<b>Tổng cộng</b>	<b>213.231.735.397</b>	<b>239.122.236.076</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***Rủi ro thị trường**

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2022	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	174.658.362.666	32.449.554.549	207.107.917.215
Chi phí phải trả	151.818.182	-	151.818.182
Các khoản vay	5.972.000.000	-	5.972.000.000
	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
01/01/2022	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	44.177.501.464	35.259.562.487	79.437.063.951
Chi phí phải trả	153.713.172.125	-	153.713.172.125
Các khoản vay	5.972.000.000	-	5.972.000.000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.



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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

<u>31/12/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1- 5 năm</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.693.609.626	-	53.693.609.626
Phải thu khách hàng và phải thu khác	675.062.878.586	1.692.084.000	676.754.962.586
Các khoản đầu tư tài chính	210.000.000.000	-	210.000.000.000
<u>01/01/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1- 5 năm</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.555.449.156	-	49.555.449.156
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.404.148.873	1.692.084.000	89.096.232.873
Các khoản đầu tư tài chính	649.250.000.000	-	649.250.000.000

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Minh