

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

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

Mã số thuế: 0101183550

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ 3 NĂM 2022**

Bao gồm:

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

**HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2022**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.877.893.297.007</b>	<b>2.564.422.795.753</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>318.570.157.006</b>	<b>319.051.369.169</b>
1. Tiền	111		157.670.157.006	201.551.369.169
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.900.000.000	117.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>748.765.299.847</b>	<b>580.197.936.833</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		748.765.299.847	580.197.936.833
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.174.591.146.905</b>	<b>847.527.942.680</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	674.918.782.444	676.363.801.090
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	208.905.917.565	163.767.868.800
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	335.278.195.169	57.252.919.081
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(44.511.748.273)	(49.856.646.291)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.463.119.382.020</b>	<b>606.707.616.874</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	1.463.119.382.020	606.707.616.874
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>172.847.311.229</b>	<b>210.937.930.197</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	49.894.561.965	4.925.117.702
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		97.767.180.024	200.843.739.330
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		25.185.569.240	5.169.073.165
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.968.441.467.216</b>	<b>4.485.628.897.906</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.743.515.001</b>	<b>8.674.711.267</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	11.743.515.001	10.022.073.402
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(1.347.362.135)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.408.994.895.175</b>	<b>1.444.167.991.026</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.361.596.861.064	1.394.537.259.760
- Nguyên giá	222		1.722.327.717.402	1.715.276.091.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(360.730.856.338)	(320.738.831.970)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	47.398.034.111	49.630.731.266
- Nguyên giá	228		66.596.979.455	65.649.827.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.198.945.344)	(16.019.096.189)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>720.750.515.007</b>	<b>734.956.993.003</b>
- Nguyên giá	231		826.681.837.983	826.681.837.983
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(105.931.322.976)	(91.724.844.980)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.671.196.327.673</b>	<b>2.121.591.044.273</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	242	V.10	1.671.196.327.673	2.121.591.044.273
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.600.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>154.156.214.360</b>	<b>174.638.158.337</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	56.659.101.161	62.351.632.792
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.433.678.490	21.042.926.131
3. Lợi thế thương mại	269	V.11	78.063.434.709	91.243.599.414
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.846.334.764.223</b>	<b>7.050.051.693.659</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.296.587.627.208</b>	<b>3.515.699.437.284</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.075.960.298.992</b>	<b>2.192.825.376.722</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	240.141.918.573	258.283.086.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.145.651.579.901	327.424.141.055
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	75.028.258.428	53.762.036.906
4. Phải trả người lao động	314		12.822.839.140	12.041.352.477
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	352.828.806.762	407.746.287.862
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	3.581.752.357	2.881.665.156
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	302.519.731.379	221.409.213.838
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	870.407.449.812	840.748.053.800
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		72.977.962.640	68.529.539.289
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.220.627.328.216</b>	<b>1.322.874.060.562</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	133.461.161.920	121.674.991.135
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	197.494.751.188	214.150.622.016
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	39.363.882.486	40.259.562.487
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	792.404.418.965	906.291.129.625
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		57.903.113.657	40.497.755.299
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.19</b>	<b>3.549.747.137.015</b>	<b>3.534.352.256.375</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.549.747.137.015</b>	<b>3.534.352.256.375</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		170.458.196.924	164.382.321.475
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		331.537.928.800	262.852.904.612
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		241.741.759.276	169.702.503.128
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		89.796.169.524	93.150.401.484
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		474.351.161.291	533.717.180.288
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.846.334.764.223</b>	<b>7.050.051.693.659</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Minh



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm tài chính 2022

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm tài chính 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	333.916.712.950	123.787.706.624	1.052.076.195.556	406.432.711.169
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		429.061	-	17.101.473	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		333.916.283.889	123.787.706.624	1.052.059.094.083	406.432.711.169
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	198.561.624.514	110.162.187.031	678.692.514.958	405.209.764.777
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.354.659.375	13.625.519.593	373.366.579.125	1.222.946.392
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.957.206.357	11.166.265.521	40.621.461.882	27.650.985.542
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	30.742.845.145	33.148.929.297	94.154.854.028	97.718.047.785
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.710.281.508	33.084.522.562	93.793.716.481	97.286.631.669
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		33.150.618.788	985.647.024	74.582.530.569	4.116.455.917
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		21.303.415.576	38.584.862.180	60.435.326.766	115.119.048.798
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62.114.986.223	(47.927.653.387)	184.815.329.644	(188.079.620.566)
12. Thu nhập khác	31		4.434.333.084	768.295.167	11.311.119.301	18.269.095.555
13. Chi phí khác	32		1.976.325.845	448.106.439	4.470.892.154	1.006.092.420
14. Lợi nhuận khác	40		2.458.007.239	320.188.728	6.840.227.147	17.263.003.135
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		64.572.993.462	(47.607.464.659)	191.655.556.791	(170.816.617.431)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5a	18.594.925.160	3.360.200.861	61.261.331.394	17.707.103.210
17. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5b	4.270.628.991	7.864.416.030	19.104.294.186	35.097.603.658
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.707.439.311	(58.832.081.550)	111.289.931.211	(223.621.324.299)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27.854.598.302	(34.222.545.972)	89.796.169.524	(128.562.576.865)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.852.841.009	(24.609.535.578)	21.493.761.687	(95.058.747.434)

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022.

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Người lập

*Signature*

*Signature*

Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>	<b>191.655.556.791</b>	<b>(170.816.617.431)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao TSCĐ	2	76.370.409.757	89.979.724.751
- Các khoản dự phòng	3	(6.692.260.153)	2.328.085.601
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4	2.392.826	283.839.580
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(41.287.715.577)	(32.443.583.426)
- Chi phí lãi vay	6	93.793.716.481	97.286.631.669
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>8</b>	<b>313.842.100.125</b>	<b>(13.381.919.256)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(404.509.104.930)	178.070.752.697
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(856.411.765.147)	(37.036.235.976)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	1.298.410.729.527	(123.570.523.447)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(39.276.912.632)	20.730.937.530
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(98.575.834.173)	(92.645.157.276)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(33.333.268.619)	(74.697.444.336)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	135.346.739
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.741.273.242)	(1.946.301.545)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>168.404.670.909</b>	<b>(144.340.544.870)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(59.502.690.426)	(46.459.909.937)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.180.000.000	23.151.117.354
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(361.567.363.014)	(174.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	193.000.000.000	227.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(5.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	181.900.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	24.305.411.858	32.190.042.296
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(20.684.641.582)</b>	<b>56.281.249.713</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.327.905.465.443	665.177.864.109
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.412.132.780.091)	(718.488.982.245)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	(1.555.333.328)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(63.971.534.016)	(26.358.845.621)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(148.198.848.664)</b>	<b>(81.225.297.085)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(478.819.337)</b>	<b>(169.284.592.242)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>319.051.369.169</b>	<b>228.678.131.745</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.392.826)	(72.946.799)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>318.570.157.006</b>	<b>59.320.592.704</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thu Phương



Đỗ Thị Thơm



Đoàn Văn Minh



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

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

**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 và các lần thay đổi. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 19/07/2021 thì 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, 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;
- 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, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***5. Cấu trúc Công ty:***Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2022 như sau:*

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	60%	60%	60%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Đình Hạ, Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	51%	51%	51%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Đình Hạ, Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	51%	51%	51%
4.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Đình Hạ, Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	51%	51%	51%
5.	Công ty Cổ phần 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, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	51,59%	51,59%	51,59%
6.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Đình Hạ, Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	100%
7.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	100%	100%	100%
8.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	100%	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, VN	90%	90%	90%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch bắc bán đảo Cam ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, VN	99%	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế C.E.O	Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mỹ Đình Hạ, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	100%



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

1. Kỳ kế toán: Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

### IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

#### 1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/09/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

#### Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.



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

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

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó từ 1 đến 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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

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

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

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

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

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

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi



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

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

thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản cho vay***

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

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại ngày 30/09/2022, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

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

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.



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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Chương trình phần mềm

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

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

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



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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

*Loại tài sản*  
Máy móc, thiết bị

*Thời gian khấu hao (năm)*  
03-07

**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 lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

**Loại tài sản cố định**  
Quyền sử dụng đất  
Nhà

**Số năm khấu hao <năm>**  
Vô thời hạn  
35 - 47

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng nhà tiện ích tại dự án Sonasea Villas & Resort 2 tại Phú Quốc, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận



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

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

theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh*****Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:***

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm chi phí các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

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

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

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

**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 là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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



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

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

- 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 và nợ thuê tài chính**

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

**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 được phản ánh là dự phòng phải trả. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các kế ước vay từng lần.

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê Tháp CEO, cho thuê tài sản Trường Cao đẳng Đại Việt 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.

**19. 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.



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

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

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.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thiết bị gia dụng, vật liệu xây dựng,...), doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng, doanh thu từ cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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



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

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

- 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

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

**22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 5% cho hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội, 8% cho dịch vụ điện tòa Tháp và phí dịch vụ quản lý dự án Quốc Oai, còn lại 10% cho các mặt hàng và dịch vụ khác.

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Các loại thuế khác**

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	38.667.983.002	19.988.566.218
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	119.002.174.004	181.562.802.951
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	160.900.000.000	117.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>318.570.157.006</b>	<b>319.051.369.169</b>
2 Các khoản phải thu khách hàng	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	28.451.494.272
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	19.228.860.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn PQ	10.170.000.000	16.750.000.000
Công ty TNHH MTV Thu Hoài PQ	9.180.250.000	12.216.300.000
Công ty cổ phần đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	11.347.846.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sắc Màu Nhiệt Đới	116.000.000.000	280.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	484.540.332.172	308.369.300.818
<b>Cộng</b>	<b>674.918.782.444</b>	<b>676.363.801.090</b>
3 Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	7.011.575.850
Trung tâm phát triển quỹ đất Vân Đồn	3.660.947.000	3.169.698.000
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	121.670.000.000	121.670.000.000
Công ty TNHH Công nghệ an ninh Naowin	5.776.631.883	1.706.542.145
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng Hoà Bình	11.289.311.921	-
Trả trước cho các đối tượng khác	59.497.450.911	30.210.052.805
<b>Cộng</b>	<b>208.905.917.565</b>	<b>163.767.868.800</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

4 Phải thu khác	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	42.639.670.652	42.571.670.652
Tạm ứng	2.919.706.531	6.233.319.939
Phải thu các đối tượng khác	289.718.817.986	8.447.928.490
<b>Cộng</b>	<b>335.278.195.169</b>	<b>57.252.919.081</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký cược, ký quỹ	10.049.931.001	6.982.627.267
Phải thu khác	1.693.584.000	3.039.446.135
<b>Cộng</b>	<b>11.743.515.001</b>	<b>10.022.073.402</b>
<b>5 Hàng tồn kho</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
Nguyên vật liệu	83.005.077.723	58.392.512.359
Công cụ dụng cụ	546.575.829	1.375.170.790
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.375.667.249.539	542.776.893.912
Hàng hóa	3.900.478.929	4.163.039.813
<b>Cộng</b>	<b>1.463.119.382.020</b>	<b>606.707.616.874</b>
<b>6 Chi phí trả trước</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	3.351.575.001	4.320.716.463
Chi phí bảo hiểm	264.181.793	70.155.551
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	46.278.805.171	534.245.688
<b>Cộng</b>	<b>49.894.561.965</b>	<b>4.925.117.702</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trả trước tiền thuê văn phòng	29.528.378.597	30.160.299.422
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	12.373.013.966	15.504.526.788
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	-	86.882.923
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.757.708.598	16.599.923.659
<b>Cộng</b>	<b>56.659.101.161</b>	<b>62.351.632.792</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội  
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm tài chính 2022

Mẫu số B09 - DN/HN

7 Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
<b>Khoản mục</b>						
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	1.552.761.231.575	84.592.474.565	61.310.738.961	9.303.362.766	7.308.283.863	1.715.276.091.730
Mua trong kỳ		1.765.391.763	11.218.156.182	238.999.545		13.222.547.490
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.170.921.818)	-	-	(6.170.921.818)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>1.552.761.231.575</b>	<b>86.357.866.328</b>	<b>66.357.973.325</b>	<b>9.542.362.311</b>	<b>7.308.283.863</b>	<b>1.722.327.717.402</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	211.764.543.849	53.518.812.616	42.681.992.208	7.009.044.390	5.764.438.907	320.738.831.970
Khấu hao trong kỳ	31.572.550.616	7.565.166.323	5.241.009.196	787.728.907	637.462.859	45.803.917.901
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.811.893.533)	-	-	(5.811.893.533)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>243.337.094.465</b>	<b>61.083.978.939</b>	<b>42.111.107.871</b>	<b>7.796.773.297</b>	<b>6.401.901.766</b>	<b>360.730.856.338</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2022	1.340.996.687.726	31.073.661.949	18.628.746.753	2.294.318.376	1.543.844.956	1.394.537.259.760
Tại ngày 30/09/2022	1.309.424.137.110	25.273.887.389	24.246.865.454	1.745.589.014	906.382.097	1.361.596.861.064



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội  
 Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Quý 3 năm tài chính 2022*

Mẫu số B09 - DN/HN

8 Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	43.993.024.285	21.181.057.574	267.227.596	208.518.000	-	65.649.827.455
Mua trong kỳ		947.152.000				947.152.000
Tại ngày 30/09/2022	43.993.024.285	23.075.361.574	267.227.596	208.518.000	-	66.596.979.455
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	3.427.671.935	12.140.098.338	267.227.596	184.098.320	-	16.019.096.189
Khấu hao trong kỳ	712.875.148	2.442.554.327	-	24.419.680	-	3.179.849.155
Tại ngày 30/09/2022	4.140.547.083	14.582.652.665	267.227.596	208.518.000	-	19.198.945.344
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2022	40.565.352.350	9.040.959.236	-	24.419.680	-	49.630.731.266
Tại ngày 30/09/2022	39.852.477.202	8.492.708.909	-	-	-	47.398.034.111



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

## 9 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	714.813.985.198	111.867.852.785	826.681.837.983
Tại ngày 30/09/2022	714.813.985.198	111.867.852.785	826.681.837.983
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	84.291.662.436	7.433.182.544	91.724.844.980
Trích khấu hao trong kỳ	12.262.259.264	1.944.218.732	14.206.477.996
Giảm khác trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2022	96.553.921.700	9.377.401.276	105.931.322.976
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	630.522.322.762	104.434.670.241	734.956.993.003
Tại ngày 30/09/2022	618.260.063.498	102.490.451.509	720.750.515.007

## 10 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
DA Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbour City	1.596.558.742.734	2.048.916.199.077
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	53.917.559.792	51.057.520.049
Các dự án khác	20.720.025.147	21.617.325.147
<b>Cộng</b>	<b>1.671.196.327.673</b>	<b>2.121.591.044.273</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

Quý 3 năm tài chính 2022

Mẫu số B09 - DN/HN

**11 Lợi thế thương mại**

	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua cổ phần/góp vốn							
	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH CEO Quốc Tế	Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO	Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang	Công ty cổ phần	Công ty CP Tập Giáo dục và Tuyển dụng Unigate	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>								
Tại ngày 01/01/2022	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	45.859.856.714	2.040.000.000	283.415.433.955
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>90.029.000.000</b>	<b>3.919.980.000</b>	<b>13.683.536.032</b>	<b>44.622.197</b>	<b>127.838.439.012</b>	<b>45.859.856.714</b>	<b>2.040.000.000</b>	<b>283.415.433.955</b>
<b>GIÁ TRỊ ĐÁ PHẢN BÓ</b>								
Tại ngày 01/01/2022	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	66.049.860.152	18.342.836.160	102.000.000	192.171.834.541
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	9.587.882.925	3.439.281.780	153.000.000	13.180.164.705
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>90.029.000.000</b>	<b>3.919.980.000</b>	<b>13.683.536.032</b>	<b>44.622.197</b>	<b>75.637.743.077</b>	<b>21.782.117.940</b>	<b>255.000.000</b>	<b>205.351.999.246</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-	61.788.578.860	27.517.020.554	1.938.000.000	91.243.599.414
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.200.695.935</b>	<b>24.077.738.774</b>	<b>1.785.000.000</b>	<b>78.063.434.709</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

12 Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng Hòa Bình	29.006.080.688	42.996.583.460
Công ty CP Xây dựng Coteccons	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ lạnh (SEAREFICO)	9.777.350.700	24.622.838.965
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần nội thất Miền Bắc	-	15.229.402
Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng Mai Quang	14.866.147.339	16.472.569.614
Các đối tượng khác	159.733.369.069	147.416.894.121
<b>Cộng</b>	<b>240.141.918.573</b>	<b>258.283.086.339</b>

  

13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH đầu tư Hoa Thiên Điều	32.149.255.437	27.977.706.633
Công ty TNHH CKB Investment	-	20.436.688.323
Công ty TNHH đầu tư Năng Phương Nam	22.831.518.016	16.911.703.693
Công ty TNHH MTV Ngọc Trai Vân Đồn	9.035.179.970	6.754.956.878
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phong Phú Quốc	14.037.859.538	3.453.870.839
Công ty cổ phần năng lượng xanh Việt Nam	1.119.576.158	1.119.576.158
Các đối tượng khác	1.066.478.190.782	250.769.638.531
<b>Cộng</b>	<b>1.145.651.579.901</b>	<b>327.424.141.055</b>

  

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Các khoản phải trả</b>		
Thuế giá trị gia tăng	7.195.258.844	14.715.366.467
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.337.532.609	22.059.110.332
Thuế thu nhập cá nhân	4.298.097.455	9.208.994.426
Các loại thuế khác	1.197.369.520	7.778.565.681
<b>Cộng</b>	<b>75.028.258.428</b>	<b>53.762.036.906</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

15 Chi phí phải trả	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	37.821.490.231	36.555.434.112
Trích trước tiền sử dụng đất DA Quốc Oai	153.410.697.000	153.410.697.000
Trích trước giá vốn kinh doanh Bất động sản	144.903.810.426	199.653.740.082
Trích trước chi phí môi giới	2.945.106.179	-
Chi phí phải trả của khách sạn Novotel	8.271.665.595	4.172.027.025
Lợi nhuận phải trả các hợp đồng thuê biệt thự	-	11.064.644.857
Trích trước chi phí ngắn hạn khác	5.476.037.331	2.889.744.786
<b>Cộng</b>	<b>352.828.806.762</b>	<b>407.746.287.862</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	18.791.630.063	24.839.803.874
Chi phí thuê đất dự án Sonasea Villas and Resort	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	590.261.993	8.966.526.462
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	38.355.704.352	12.145.095.287
<b>Cộng</b>	<b>133.461.161.920</b>	<b>121.674.991.135</b>
<b>16 Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp CEO	3.364.587.045	2.777.675.409
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	217.165.312	103.989.747
<b>Cộng</b>	<b>3.581.752.357</b>	<b>2.881.665.156</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tháp CEO	75.885.485.281	77.623.320.802
Nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	52.237.414.972	78.004.093.892
Nhận trước phí dịch vụ căn hộ	69.371.850.935	58.523.207.322
<b>Cộng</b>	<b>197.494.751.188</b>	<b>214.150.622.016</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

17 Phải trả khác	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
-Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	8.094.031.822	7.101.882.981
-Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	131.113.936.760	16.073.683.657
-Cổ tức phải trả	79.265.059.678	63.971.534.016
-Khoản cam kết phải trả cho khách hàng	-	45.391.256.675
-Tiền quỹ dự phòng và SC khu vực chung thu của khách mua căn hộ	19.402.009.315	19.402.009.315
-Phải trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng	13.069.738.326	13.069.738.326
-Phải trả, phải nộp khác	51.574.955.478	56.399.108.868
<b>Cộng</b>	<b>302.519.731.379</b>	<b>221.409.213.838</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
-Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	29.997.767.425	29.998.150.495
-Bảo trì dự án	4.131.403.438	4.602.628.749
-Phải trả dài hạn khác	5.234.711.623	5.658.783.243
<b>Cộng</b>	<b>39.363.882.486</b>	<b>40.259.562.487</b>
<b>18 Vay và nợ thuê tài chính.</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay ngân hàng BIDV	654.148.417.766	326.733.653.800
Vay ngân hàng Vietinbank - CN Thành An	200.405.432.046	386.190.000.000
Vay khác	15.853.600.000	127.824.400.000
<b>Cộng</b>	<b>870.407.449.812</b>	<b>840.748.053.800</b>
<b>b Dài hạn</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay ngân hàng BIDV	573.119.800.818	649.809.949.984
Vay ngân hàng Vietinbank - CN Thành An	-	37.865.432.046
Trái phiếu phát hành	219.284.618.147	218.615.747.595
<b>Cộng</b>	<b>792.404.418.965</b>	<b>906.291.129.625</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Tầng 5 tháp CEO, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm tài chính 2022

Mẫu số B09 - DN/HN

**19 Vốn chủ sở hữu****Biến động vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2022	2.573.399.850.000	164.382.321.475	262.852.904.612	533.717.180.288	3.534.352.256.375
Lợi nhuận trong kỳ			89.796.169.524	21.493.761.687	111.289.931.211
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, Ban điều hành			(13.967.568.061)	(2.169.886.174)	(16.137.454.235)
Quỹ đầu tư phát triển		6.075.875.449	(6.075.875.449)	-	-
Chia cổ tức				(79.265.059.678)	(79.265.059.678)
Tặng khác			-	575.165.168	575.165.168
Giảm khác			(1.067.701.826)	-	(1.067.701.826)
Tại ngày 30/09/2022	2.573.399.850.000	170.458.196.924	331.537.928.800	474.351.161.291	3.549.747.137.015



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	119.156.215.844	64.375.023.270
Doanh thu kinh doanh bất động sản	214.760.497.106	59.412.683.354
<b>Cộng</b>	<b>333.916.712.950</b>	<b>123.787.706.624</b>

  

2 Giá vốn hàng bán	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	117.622.735.944	53.847.798.971
Giá vốn kinh doanh bất động sản	80.938.888.570	56.314.388.060
<b>Cộng</b>	<b>198.561.624.514</b>	<b>110.162.187.031</b>

  

3 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.898.075.701	11.074.492.217
Lãi từ khoản đầu tư	-	31.297.569
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	34.956.463	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	24.174.193	60.475.735
<b>Cộng</b>	<b>11.957.206.357</b>	<b>11.166.265.521</b>

  

4 Chi phí tài chính	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	30.710.281.508	33.084.522.563
Lỗ chênh lệch tỷ giá	32.563.637	37.464.171
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	26.942.563
<b>Cộng</b>	<b>30.742.845.145</b>	<b>33.148.929.297</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

5 Chi phí thuế Thu nhập	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
<b>a Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	18.594.925.160	3.360.200.861
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>18.594.925.160</b>	<b>3.360.200.861</b>
<b>b Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.270.628.991	7.864.416.030
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>4.270.628.991</b>	<b>7.864.416.030</b>

Người lập biểu



Lê Thu Phương

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh

