

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

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022**



**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**

| <b>NỘI DUNG</b>                                   | <b>TRANG</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                     | 02 - 03      |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 04           |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ                 | 05 - 06      |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ | 07           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ           | 08           |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ    | 09 - 41      |



**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 giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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 29/04/2022) |
| Ông Đoàn Văn Minh    | Thành viên                                |
| Ông Lưu Đức Quang    | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)   |
| Bà Vũ Thị Lan Anh    | Thành viên                                |
| Ông Trần Trung Kết   | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)     |
| Ông Hoàng Thiết Hùng | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)     |

**Ban Tổng giám đốc**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Ông Đoàn Văn Minh | Tổng Giám đốc     |
| Ông Tạ Văn Tố     | 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 giữa niên độ 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 kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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 24 tháng 8 năm 2022



Số: 409 -22/BC-TC/V&E

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2022 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0813-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | Thuyết minh | 30/6/2022                | 01/01/2022               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>1.416.700.411.339</b> | <b>1.051.554.696.239</b> |
| I Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        |             | 5.613.542.031            | 49.555.449.156           |
| 1 Tiền                                     | 111        | V.1.        | 5.613.542.031            | 49.555.449.156           |
| II Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120        |             | 338.000.000.000          | 338.000.000.000          |
| 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        | V.2.        | 338.000.000.000          | 338.000.000.000          |
| III Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130        |             | 861.917.187.386          | 421.076.171.188          |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | V.3.        | 70.803.000.572           | 62.276.423.502           |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | V.4.        | 13.273.083.144           | 22.762.022.315           |
| 3 Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        | V.5.        | 266.250.000.000          | 311.250.000.000          |
| 4 Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | V.6.        | 523.253.934.803          | 36.545.256.504           |
| 5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        |             | (11.662.831.133)         | (11.757.531.133)         |
| IV Hàng tồn kho                            | 140        | V.7.        | 208.018.244.871          | 238.946.848.636          |
| 1 Hàng tồn kho                             | 141        |             | 208.018.244.871          | 238.946.848.636          |
| V Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |             | 3.151.437.051            | 3.976.227.259            |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | V.12.       | 2.501.522.544            | 3.976.227.259            |
| 2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | V.15.       | 649.914.507              | -                        |
| <b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>2.388.075.283.252</b> | <b>2.464.857.676.253</b> |
| I Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |             | 1.692.084.000            | 1.692.084.000            |
| 1 Phải thu dài hạn khác                    | 216        | V.6.        | 1.692.084.000            | 1.692.084.000            |
| II Tài sản cố định                         | 220        |             | 23.899.738.648           | 24.317.067.091           |
| 1 Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | V.8.        | 22.974.726.904           | 23.066.073.951           |
| - Nguyên giá                               | 222        |             | 44.617.243.283           | 43.327.825.101           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 223        |             | (21.642.516.379)         | (20.261.751.150)         |
| 2 Tài sản cố định vô hình                  | 227        | V.9.        | 925.011.744              | 1.250.993.140            |
| - Nguyên giá                               | 228        |             | 3.634.471.346            | 3.634.471.346            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 229        |             | (2.709.459.602)          | (2.383.478.206)          |
| III Bất động sản đầu tư                    | 230        | V.10.       | 171.880.612.723          | 174.408.835.571          |
| - Nguyên giá                               | 231        |             | 225.108.875.092          | 225.108.875.092          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 232        |             | (53.228.262.369)         | (50.700.039.521)         |
| IV Tài sản dở dang dài hạn                 | 240        | V.11.       | 21.617.325.147           | 21.617.325.147           |
| 1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        |             | 21.617.325.147           | 21.617.325.147           |
| V Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        | V.2.        | 2.162.401.208.755        | 2.235.693.407.483        |
| 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        |             | (258.082.900.048)        | (188.753.666.531)        |
| VI Tài sản dài hạn khác                    | 260        |             | 6.584.313.979            | 7.128.956.961            |
| 1 Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | V.12.       | 6.584.313.979            | 7.128.956.961            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>     | <b>270</b> |             | <b>3.804.775.694.591</b> | <b>3.516.412.372.492</b> |

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)



Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh  | 30/6/2022                | 01/01/2022               |
|---|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>                            | <b>300</b> |              | <b>650.560.783.433</b>   | <b>388.261.843.998</b>   |
| <b>I Nợ ngắn hạn</b>                            | <b>310</b> |              | <b>539.326.813.968</b>   | <b>275.378.960.709</b>   |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                   | 311        | V.13.        | 47.904.374.625           | 28.339.802.336           |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn             | 312        | V.14.        | 1.346.199.979            | 47.599.962.751           |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 313        | V.15.        | 548.849.841              | 6.310.496.103            |
| 4 Phải trả người lao động                       | 314        |              | 2.475.732.012            | 1.755.581.046            |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn                     | 315        | V.16.        | 155.257.085.065          | 153.713.172.125          |
| 6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn             | 318        | V.17.        | 3.548.409.444            | 2.872.665.156            |
| 7 Phải trả ngắn hạn khác                        | 319        | V.18.        | 62.321.574.697           | 15.837.699.128           |
| 8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn             | 320        | V.19.        | 252.230.107.497          | 5.972.000.000            |
| 9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                     | 322        |              | 13.694.480.808           | 12.977.582.064           |
| <b>II Nợ dài hạn</b>                            | <b>330</b> |              | <b>111.233.969.465</b>   | <b>112.882.883.289</b>   |
| 1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn              | 336        | V.17.        | 76.464.763.788           | 77.623.320.802           |
| 2 Phải trả dài hạn khác                         | 337        | V.18.        | 34.769.205.677           | 35.259.562.487           |
| <b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         | <b>400</b> |              | <b>3.154.214.911.158</b> | <b>3.128.150.528.494</b> |
| <b>I Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>410</b> | <b>V.20.</b> | <b>3.154.214.911.158</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        |              | 491.776.773.142          | 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 kỳ này                    | 421b       |              | 34.989.037.595           | 89.246.549.315           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>        | <b>440</b> |              | <b>3.804.775.694.591</b> | <b>3.516.412.372.492</b> |

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

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 09 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)



Mẫu số B 02a - DN

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 | Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 |
|---|-------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI.1.       | 122.189.816.693             | 134.885.374.259             |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02    |             | -                           | -                           |
| 3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10=01-02)          | 10    |             | 122.189.816.693             | 134.885.374.259             |
| 4 Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.2.       | 88.451.473.046              | 65.652.496.496              |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20=10-11)         | 20    |             | 33.738.343.647              | 69.232.877.763              |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | VI.3.       | 100.593.040.745             | 22.006.089.975              |
| 7 Chi phí tài chính   | 22    | VI.4.       | 71.958.240.704              | 136.069.093.484             |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 2.629.007.187               | 1.031.605.028               |
| 8 Chi phí bán hàng  | 25    | VI.7.       | 4.762.868.785               | 5.253.924.627               |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    | VI.7.       | 22.699.654.909              | 13.660.552.967              |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |             | 34.910.619.994              | (63.744.603.340)            |
| 11 Thu nhập khác  | 31    | VI.5.       | 155.814.168                 | 2.432.245.297               |
| 12 Chi phí khác   | 32    | VI.6.       | 77.396.567                  | 29.918.309                  |
| 13 Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40    |             | 78.417.601                  | 2.402.326.988               |
| 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50=30+40)                    | 50    |             | 34.989.037.595              | (61.342.276.352)            |
| 15 Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51    | VI.8.       | -                           | 7.992.398.328               |
| 16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52    |             | -                           | -                           |
| 17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60=50-51-52)          | 60    |             | 34.989.037.595              | (69.334.674.680)            |

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

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 09 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND            |                             |
|--|-----------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  |           |             | Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 | Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 |
| <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |           |             |                             |                             |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 34.989.037.595              | (61.342.276.352)            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |             |                             |                             |
| - Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư   | 02        |             | 4.234.969.473               | 4.401.939.846               |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 69.234.533.517              | 132.257.555.377             |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (100.512.622.349)           | (21.758.069.373)            |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 2.629.007.187               | 1.031.605.028               |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08        |             | 10.574.925.423              | 54.590.754.526              |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (397.572.240.383)           | 46.834.345.433              |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | 30.928.603.765              | 37.933.551.163              |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 20.799.137.541              | (62.374.148.602)            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | 2.019.347.697               | 3.585.145.384               |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (2.438.082.304)             | (1.001.691.491)             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (5.666.129.230)             | (22.242.991.694)            |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |             | (8.207.756.187)             | (926.100.000)               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>(349.562.193.678)</b>    | <b>56.398.864.719</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        |             | (1.289.418.182)             | (3.157.085.547)             |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác  | 22        |             | -                           | 14.500.000                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        |             | -                           | (106.800.000.000)           |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |             | 45.000.000.000              | 12.977.051.970              |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | (13.937.034.789)            | (20.644.345.000)            |
| 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        |             | 11.688.632.027              | 11.758.196.520              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>59.362.179.056</b>       | <b>(105.851.682.057)</b>    |
| <b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>  |           |             |                             |                             |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33        |             | 450.243.078.801             | 149.965.473.172             |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (203.984.971.304)           | (125.390.330.973)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>246.258.107.497</b>      | <b>24.575.142.199</b>       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>  | <b>50</b> |             | <b>(43.941.907.125)</b>     | <b>(24.877.675.139)</b>     |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60        |             | 49.555.449.156              | 31.887.647.482              |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ  | 61        |             | -                           | -                           |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>   | <b>70</b> | <b>V.1.</b> | <b>5.613.542.031</b>        | <b>7.009.972.343</b>        |

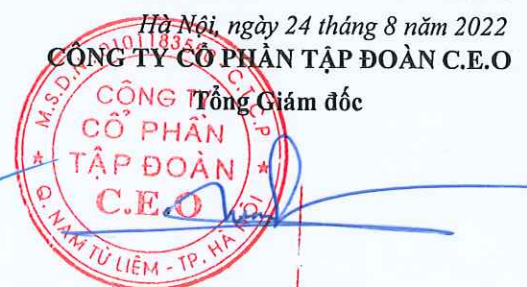
Người lập

Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 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, 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, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***5. Cấu trúc doanh nghiệp****Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp**

| STT | Tên công ty                                  | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính  | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-----|--|---|---|------------------------------|------------------------|
| 1.  | Công ty TNHH C.E.O Quốc tế                   | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, 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 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, 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 CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, 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 CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh dịch vụ du lịch  | 51%                          | 51%                    |
| 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%                 |

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

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

Mẫu số B 09a - DN

| 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 |
|-----|---|---|---|------------------------------|------------------------|
| 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 CEO, 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 CP Đầu tư BMC - CEO (*)                 | Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản nhà ở                                     | 87,76%                       | 87,76%                 |

(\*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư BMC - CEO.





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

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

### 6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

### 7. Nhân viên

Tại ngày 30/6/2022 Công ty có 114 nhân viên đang làm việc (số đầu năm tại 01/01/2022: 112 nhân viên).

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

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

### 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

## IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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 giữa niên độ.





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

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

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

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

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

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



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

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

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 giữa niên độ thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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

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

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





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

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 4 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 12/4/2017 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.

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 giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



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

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

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 4 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 12/4/2017 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 các tài sản này.

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

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

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây



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

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

dụng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc, Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc 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.

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

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

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

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

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

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

Trả trước tiền thuê văn phòng: 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.





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

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

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

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

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, 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 khế 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư 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 cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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



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

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

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

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

## 20. 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 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%.

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.



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

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

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

| 1. Tiền            | 30/6/2022            | 01/01/2022            |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
|                    | VND                  | VND                   |
| Tiền mặt           | 5.610.541.864        | 594.568.020           |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.000.167            | 48.960.881.136        |
| Tiền gửi VND       | 3.000.167            | 48.960.881.136        |
| <b>Cộng</b>        | <b>5.613.542.031</b> | <b>49.555.449.156</b> |

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

Đơn vị tính: VND

|                        | 30/6/2022              |                        | 01/01/2022             |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
| <b>Ngắn hạn</b>        |                        |                        |                        |                        |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 338.000.000.000        | 338.000.000.000        | 338.000.000.000        | 338.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>            | <b>338.000.000.000</b> | <b>338.000.000.000</b> | <b>338.000.000.000</b> | <b>338.000.000.000</b> |

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng và dưới 12 tháng theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 458/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 11/08/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 03/2021/2356339/HĐTC ngày 21/09/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/08/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 720/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 29/12/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 70 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 01/2022/2356339/HĐTC ngày 15/3/2022. Theo phụ lục số 720/2020/PLHĐTG ngày 28/12/2021 thì thời hạn gửi tiền đến ngày 29/12/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 725/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 30/12/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 90 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2022/2356339/HĐTC ngày 15/3/2022. Theo phụ lục số 725/2020/PLHĐTG ngày 29/12/2021 thì thời hạn gửi tiền đến ngày 30/12/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 480/2021/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 30/08/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 48 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 04/2021/2356339/HĐTC ngày 21/09/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/08/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 684/2021/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 14/12/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 100 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.



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

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

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

|   | 30/6/2022                |                          | 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          | (32.792.347.000)         | 176.900.000.000          | (29.421.055.439)         |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc        | 306.029.000.000          | (211.404.278.600)        | 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           | (4.464.617.917)          | 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           | (9.421.656.531)          | 5.418.620.211            | (5.418.620.211)          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.420.484.108.803</b> | <b>(258.082.900.048)</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 kỳ trước.

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng.
- 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 kỳ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tòa tháp CEO cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.



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

- 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 tư vấn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ, 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 kỳ với Công ty mẹ.

**Các thông tin bổ sung khác**

- (i) Trong kỳ, 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 kỳ, 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 bà Hoàng Bích Ngọc.
- (iii) Trong kỳ, 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

|  | 30/6/2022             |                        | 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 Cổ phần Fecon                                | 4.583.938.410         | (3.019.842.707)        | 6.173.246.658         | (3.019.842.707)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn | 13.097.983.609        | -                      | 8.897.892.935         | -                      |
| Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc         | 5.040.000.000         | -                      | -                     | -                      |
| Các đối tượng khác                                   | 39.953.082.553        | (3.202.988.426)        | 47.205.283.909        | (3.297.688.426)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>70.803.000.572</b> | <b>(6.222.831.133)</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**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

|                                       | 30/6/2022             |                      | 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        | -                    |
| Các đối tượng khác                    | 6.261.507.294         | (340.000.000)        | 4.493.885.886         | (340.000.000)        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>13.273.083.144</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



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

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

**5. Phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

|   | 30/6/2022              |          | 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)       | 121.250.000.000        | -        | 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>266.250.000.000</b> | <b>-</b> | <b>311.250.000.000</b> | <b>-</b> |

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

(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. Hợp đồng đã được tất toán trong kỳ.

(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 121,25 tỷ đồng, thời gian cho vay 12 tháng, 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, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

|  | 30/6/2022              |                        | 01/01/2022            |                        |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>523.253.934.803</b> | <b>(5.100.000.000)</b> | <b>36.545.256.504</b> | <b>(5.100.000.000)</b> |
| Tạm ứng của CBCNV  | 262.201.992            | -                      | 209.039.012           | -                      |
| Cầm cố, 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 dự thu   | 14.795.180.138         | -                      | 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                     | 4.987.859.588          | -                      | 1.680.890.411         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                           | 9.793.194.523          | -                      | 5.933.234.247         | -                      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | 14.126.027             | -                      | 15.978.082            | -                      |



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

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

|  |                        |                        |                       |                        |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải thu khác  | 485.496.697.021        | -                      | 3.258.449.162         | -                      |
| Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4) | 398.679.569.500        | -                      | -                     | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc (5)                    | 82.537.440.322         | -                      | -                     | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (5)                             | 1.657.500.000          | -                      | -                     | -                      |
| Thuế TNCN phải thu CBCNV   | 1.531.559.987          | -                      | 1.431.307.888         | -                      |
| Các đối tượng khác   | 1.090.627.212          | -                      | 1.827.141.274         | -                      |
| Dư nợ phải trả khác  | 98.500.000             | -                      | 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>524.946.018.803</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.

(3) Là khoản ký 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 2020, 2021 của Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc theo thông báo chi trả cổ tức số 06/2022/TB-TGD ngày 15/04/2022 và Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O theo thông báo chi trả cổ tức số 24/2022/TB-CEODV ngày 01/04/2022.

(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

|                                     | 30/6/2022              |          | 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 | 207.482.960.921        | -        | 238.411.564.686        | -        |
| Hàng hóa                            | 534.217.588            | -        | 534.217.588            | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>208.018.244.871</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.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu                      | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng           | 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 kỳ                  | -                      | 1.289.418.182       | -                         | -                    | 1.289.418.182  |                  |
| Số dư ngày 30/6/2022          | 27.031.710.641         | 12.822.720.000      | 3.212.395.637             | 1.550.417.005        | 44.617.243.283 |                  |
| <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 kỳ             | 435.167.474            | 749.932.817         | 195.664.938               | -                    | 1.380.765.229  |                  |
| Số dư ngày 30/6/2022          | 7.795.867.383          | 9.276.695.728       | 3.019.536.263             | 1.550.417.005        | 21.642.516.379 |                  |
| <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 30/6/2022            | 19.235.843.258         | 3.546.024.272       | 192.859.374               | -                    | 22.974.726.904 |                  |

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại 30/6/2022 là 7.485.744.923 đồng (Tại ngày 31/12/2021: 7.595.812.439 đồng)

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





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

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

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

| Khoản mục                     | Bản quyền,<br>bằng sáng chế | Chương trình<br>phần mềm | Nhãn hiệu,<br>tên thương mại | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
|                               |                             |                          |                              | Tổng cộng        |
| <i>Nguyên giá</i>             |                             |                          |                              |                  |
| Số dư ngày 01/01/2022         | 208.518.000                 | 3.158.725.750            | 267.227.596                  | 3.634.471.346    |
| Mua trong kỳ                  | -                           | -                        | -                            | -                |
| Số dư ngày 30/6/2022          | 208.518.000                 | 3.158.725.750            | 267.227.596                  | 3.634.471.346    |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> |                             |                          |                              |                  |
| Số dư ngày 01/01/2022         | 184.098.320                 | 1.932.152.290            | 267.227.596                  | 2.383.478.206    |
| Khấu hao trong kỳ             | 18.314.748                  | 307.666.648              | -                            | 325.981.396      |
| Số dư ngày 30/6/2022          | 202.413.068                 | 2.239.818.938            | 267.227.596                  | 2.709.459.602    |
| <i>Giá trị còn lại</i>        |                             |                          |                              |                  |
| Tại ngày 01/01/2022           | 24.419.680                  | 1.226.573.460            | -                            | 1.250.993.140    |
| Tại ngày 30/6/2022            | 6.104.932                   | 918.906.812              | -                            | 925.011.744      |

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.737.953.346 VND (tại 31/12/2021: 1.577.953.346 VND)

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Bất động sản đầu tư cho thuê*

| Khoản mục                     | 01/01/2022      | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|
|                               |                 |               |               | 30/6/2022        |
| <i>Nguyên giá</i>             |                 |               |               |                  |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 225.108.875.092 | -             | -             | 225.108.875.092  |
| Giá trị quyền sử dụng đất     | -               | -             | -             | -                |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> |                 |               |               |                  |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 50.700.039.521  | 2.528.222.848 | -             | 53.228.262.369   |
| Giá trị quyền sử dụng đất     | -               | -             | -             | -                |
| <i>Giá trị còn lại</i>        |                 |               |               |                  |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 174.408.835.571 | -             | -             | 171.880.612.723  |
| Giá trị quyền sử dụng đất     | -               | -             | -             | -                |

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 là 130.324.318.294 đồng 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 30/6/2022 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 30/6/2022 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.



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

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

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

|   | 30/6/2022             | 01/01/2022            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>                          | <i>21.617.325.147</i> | <i>21.617.325.147</i> |
| Dự án khu phần mềm CEO Láng Hòa Lạc                             | 1.149.300.000         | 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>21.617.325.147</b> | <b>21.617.325.147</b> |

**12. Chi phí trả trước**

|  | 30/6/2022            | 01/01/2022            |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                   |
| <i>a) Ngắn hạn</i>   | <i>2.501.522.544</i> | <i>3.976.227.259</i>  |
| Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ                   | 16.184.076           | 12.071.238            |
| Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ                   | 993.438.958          | 1.548.338.816         |
| Thuế TNDN tạm nộp 1%                                       | 28.871.792           | 496.002.667           |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                   | 1.463.027.718        | 1.919.814.538         |
| <i>b) Dài hạn</i>  | <i>6.584.313.979</i> | <i>7.128.956.961</i>  |
| Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt | 3.896.396.955        | 3.953.696.913         |
| Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ                   | 370.373.938          | 432.957.018           |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                   | 2.317.543.086        | 2.742.303.030         |
| <b>Cộng</b>  | <b>9.085.836.523</b> | <b>11.105.184.220</b> |

**13. Phải trả người bán**

|                                  | 30/6/2022             |                          | 01/01/2022            |                          |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                  | Giá gốc               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá gốc               | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <i>a) Ngắn hạn</i>               |                       |                          |                       |                          |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt | 15.000.000.000        | 15.000.000.000           | 15.000.000.000        | 15.000.000.000           |
| Đào Văn Lãng                     | 2.400.000.000         | 2.400.000.000            | -                     | -                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O   | 17.256.933.167        | 17.256.933.167           | -                     | -                        |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality   | 5.189.511.008         | 5.189.511.008            | 4.462.428.477         | 4.462.428.477            |
| Các đối tượng khác               | 8.057.930.450         | 8.057.930.450            | 8.877.373.859         | 8.877.373.859            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>47.904.374.625</b> | <b>47.904.374.625</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*



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

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

| 14. Người mua trả tiền trước | 30/6/2022            | 01/01/2022            |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                              | VND                  | VND                   |
| <i>Ngắn hạn</i>              |                      |                       |
| Đào Thị Tân                  | -                    | 20.439.953.968        |
| Công ty TNHH CKB Investment  | -                    | 20.436.688.323        |
| Tạ Đình Bình                 | 436.826.812          | 356.826.812           |
| Nguyễn Duy Quỳnh             | -                    | 955.278.705           |
| Trần Phương Chinh            | 734.566.915          | 294.566.915           |
| Lê Văn Cường                 | -                    | 1.092.828.631         |
| Nguyễn Thị Lan               | -                    | 3.788.337.884         |
| Các đối tượng khác           | 174.806.252          | 235.481.513           |
| <b>Cộng</b>                  | <b>1.346.199.979</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 kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 30/6/2022          |
| <i>Phải nộp</i>                         |                      |                      |                         |                    |
| Thuế GTGT                               | 694.836.626          | 3.024.767.942        | 3.529.340.655           | 190.263.913        |
| Thuế TNDN (*)                           | 5.483.345.598        | (467.130.875)        | 5.016.214.723           | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                   | 132.313.879          | 2.254.731.881        | 2.073.835.424           | 313.210.336        |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất             | -                    | 148.627.003          | 103.251.411             | 45.375.592         |
| Thuế môn bài                            | -                    | 3.000.000            | 3.000.000               | -                  |
| <b>Cộng</b>                             | <b>6.310.496.103</b> | <b>4.963.995.951</b> | <b>10.725.642.213</b>   | <b>548.849.841</b> |
| <i>b) Phải thu</i>                      |                      |                      |                         |                    |
| Thuế TNDN                               | -                    | -                    | 649.914.507             | 649.914.507        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>649.914.507</b>      | <b>649.914.507</b> |

(\*) Trong tổng số thuế TNDN phải nộp có 467.130.875 đồng hoàn nhập số thuế TNDN 1% tạm nộp.

| 16. Chi phí phải trả   | 30/6/2022              | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <i>Ngắn hạn</i>  |                        |                        |
| Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai | 153.410.697.000        | 153.410.697.000        |
| Chi phí lãi vay phải trả                                     | 190.924.883            | -                      |
| Trích trước chi phí phải trả khác                            | 1.655.463.182          | 302.475.125            |
| <b>Cộng</b>  | <b>155.257.085.065</b> | <b>153.713.172.125</b> |

| 17. Doanh thu chưa thực hiện                               | 30/6/2022     | 01/01/2022    |
|--|---------------|---------------|
|  | VND           | VND           |
| <i>a) Ngắn hạn</i>   |               |               |
| Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp C.E.O | 3.548.409.444 | 2.872.665.156 |
|  | 3.432.811.913 | 2.777.675.409 |



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

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

|                          |  |                       |                       |
|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
|                          | Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden | 115.597.531           | 94.989.747            |
| <b>b) Dài hạn</b>        |  | <b>76.464.763.788</b> | <b>77.623.320.802</b> |
|                          | Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp C.E.O         | 76.464.763.788        | 77.623.320.802        |
|                          | <b>Cộng</b>  | <b>80.013.173.232</b> | <b>80.495.985.958</b> |
| <b>18. Phải trả khác</b> |  | <b>30/6/2022</b>      | <b>01/01/2022</b>     |
|                          |  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>a) Ngắn hạn</b>       |  | <b>62.321.574.697</b> | <b>15.837.699.128</b> |
|                          | Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN                               | 365.810.202           | 286.191.020           |
|                          | Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                      | 49.148.130.214        | 2.120.262.325         |
|                          | <i>Trần Ngọc Thảo (1)</i>  | 46.810.925.219        | -                     |
|                          | <i>Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O</i>                                 | 772.204.995           | 785.262.325           |
|                          | <i>Các đối tượng khác</i>  | 1.565.000.000         | 1.335.000.000         |
|                          | Các khoản phải trả, phải nộp khác                                  | 12.807.634.281        | 13.431.245.783        |
|                          | <i>Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)</i>             | 8.377.736.000         | 8.377.736.000         |
|                          | <i>Các đối tượng khác</i>  | 4.429.898.281         | 5.053.509.783         |
| <b>b) Dài hạn</b>        |  | <b>34.769.205.677</b> | <b>35.259.562.487</b> |
|                          | Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                       | 30.403.090.616        | 29.998.150.495        |
|                          | <i>Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O</i>                                 | 5.179.807.491         | 4.776.103.675         |
|                          | <i>Các đối tượng khác</i>  | 25.223.283.125        | 25.222.046.820        |
|                          | Các khoản phải trả, phải nộp khác                                  | 4.366.115.061         | 5.261.411.992         |
|                          | <i>Phí bảo trì Dự án Chi Đông</i>                                  | 1.321.506.153         | 1.321.506.153         |
|                          | <i>Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội</i>                              | 2.809.897.285         | 3.281.122.596         |
|                          | <i>Các đối tượng khác</i>  | 234.711.623           | 658.783.243           |
|                          | <b>Cộng</b>  | <b>97.090.780.374</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 khu 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.







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

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

(2) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-BDS-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 30/09/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2022; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/06/2022 gia hạn đến ngày 31/01/2022. 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.

**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 |
| Lãi trong kỳ này                    | -                      | 34.989.037.595                    | 34.989.037.595    |
| 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)   |
| Số dư tại 30/6/2022                 | 2.573.399.850.000      | 491.776.773.142                   | 3.065.176.623.142 |

(\*) 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.

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

|                         | 30/6/2022                | 01/01/2022               |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | VND                      | VND                      |
| Vốn góp của các cổ đông | 2.573.399.850.000        | 2.573.399.850.000        |
| Cộng                    | <u>2.573.399.850.000</u> | <u>2.573.399.850.000</u> |

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

|                           | Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 | Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | VND                         | VND                         |
| Vốn góp của chủ sở hữu    | 2.573.399.850.000           | 2.573.399.850.000           |
| Vốn góp đầu kỳ            | 2.573.399.850.000           | 2.573.399.850.000           |
| Vốn góp cuối kỳ           | 2.573.399.850.000           | 2.573.399.850.000           |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                           | -                           |

**d) Cổ phiếu**

|   | 30/6/2022   | 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 |             |             |



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

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

|                       | 01/01/2022            | Phát sinh tăng       | Phát sinh giảm | Đơn vị tính: VND<br>30/6/2022 |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|
| 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>         |

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

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

|                                   | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) <u>Doanh thu</u>               |                                       |                                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 33.490.577.873                        | 35.569.870.979                        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 88.699.238.820                        | 99.315.503.280                        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>122.189.816.693</b>                | <b>134.885.374.259</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

|                                 | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp     | 15.559.220.762                        | 15.097.320.131                        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 72.892.252.284                        | 50.555.176.365                        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>88.451.473.046</b>                 | <b>65.652.496.496</b>                 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

|   | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay | 16.317.682.027                        | 18.456.852.217                        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                     | 84.194.940.322                        | 3.315.000.000                         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác              | 80.418.396                            | 234.237.758                           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>100.593.040.745</b>                | <b>22.006.089.975</b>                 |

4. Chi phí tài chính

|  | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                              | 2.629.007.187                         | 1.031.605.028                         |
| Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư   | 69.519.134.296                        | 135.037.488.456                       |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (189.900.779)                         | -                                     |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>71.958.240.704</b>                 | <b>136.069.093.484</b>                |



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

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

**5. Thu nhập khác**

|                                 | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ    | 88.198.826                            | 1.969.461.894                         |
| Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng | -                                     | 30.000.000                            |
| Thanh lý tài sản cố định        | -                                     | 37.900.000                            |
| Thu nhập khác                   | 67.615.342                            | 394.883.403                           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>155.814.168</b>                    | <b>2.432.245.297</b>                  |

**6. Chi phí khác**

|                               | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Phạt vi phạm hành chính       | -                                     | 16.000.000                            |
| Chi phí chậm nộp thuế         | 28.000.204                            | 94.246                                |
| Chi thanh lý công cụ, dụng cụ | -                                     | 13.782.844                            |
| Chi phí khác                  | 49.396.363                            | 41.219                                |
| <b>Cộng</b>                   | <b>77.396.567</b>                     | <b>29.918.309</b>                     |

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

|   | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>                       | <b>4.762.868.785</b>                  | <b>5.253.924.627</b>                  |
| Chi phí nhân viên   | 1.955.256.584                         | 1.433.561.504                         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 2.804.797.347                         | 3.820.363.123                         |
| Chi phí bằng tiền khác  | 2.814.854                             | -                                     |
| <b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>           | <b>22.809.654.909</b>                 | <b>18.613.334.922</b>                 |
| Chi phí nhân viên quản lý   | 12.409.988.459                        | 10.332.096.932                        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng   | 759.604.481                           | 823.735.920                           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ   | 1.403.071.055                         | 1.566.893.498                         |
| Thuế, phí và lệ phí   | 82.091.658                            | 161.949.362                           |
| Chi phí dự phòng  | 15.300.000                            | 2.172.848.876                         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 7.900.903.680                         | 1.992.630.516                         |
| Chi phí bằng tiền khác  | 238.695.576                           | 1.563.179.818                         |
| <b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>(110.000.000)</b>                  | <b>(4.952.781.955)</b>                |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu   | (110.000.000)                         | (4.952.781.955)                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>27.462.523.694</b>                 | <b>18.914.477.594</b>                 |

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

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

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

|   | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>   |                                       |                                       |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp  | 38.383.648.913                        | (101.133.452.414)                     |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp   | 84.194.940.322                        | 3.315.000.000                         |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | 210.667.468                           | 187.048.291                           |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | (45.600.623.941)                      | (104.261.404.123)                     |
| 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 kỳ hiện hành | -                                     | -                                     |
| <b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>  |                                       |                                       |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp  | (3.964.940.249)                       | 38.369.475.073                        |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp   | -                                     | -                                     |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | 335.165.157                           | 325.732.882                           |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động   | -                                     | -                                     |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | (3.629.775.092)                       | 38.695.207.955                        |
| 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 kinh doanh bất động sản kỳ hiện hành          | -                                     | 7.739.041.591                         |
| <b>Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)</b>   |                                       |                                       |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp  | 570.328.931                           | 1.421.700.989                         |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp   | -                                     | -                                     |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | 5.246.216                             | 6.028.073                             |
| Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)  | -                                     | -                                     |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động   | (575.575.147)                         | -                                     |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                                     | 1.427.729.062                         |
| 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 kinh doanh nhà ở xã hội kỳ hiện hành          | -                                     | 142.772.906                           |
| <b>Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này</b>       | -                                     | <b>110.583.831</b>                    |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>-</b>                              | <b>7.992.398.328</b>                  |

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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.



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

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

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

|  | Từ 01/01/2022   | Từ 01/01/2021   |
|--|-----------------|-----------------|
|  | đến 30/6/2022   | đến 30/6/2021   |
|  | VND             | VND             |
| <b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>     |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường    | 450.243.078.801 | 149.965.473.172 |
| <b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b> |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường   | 203.984.971.304 | 125.390.330.973 |

**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. Hội đồng quản trị Công ty cam kết về việc triển khai đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm năm 2022 sau khi hoàn thành đợt phát hành. Và theo Nghị quyết số 15/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 thì Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài các 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

**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  |
| 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 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 TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family | Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O                 |



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

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

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

|  | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022<br>VND | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021<br>VND |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Mua hàng</b>                                      |                                       |                                       |
| Công ty CP Xây dựng C.E.O                            | 26.401.383.098                        | (336.425.872)                         |
| Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O                  | 160.345.507                           | 49.279.486                            |
| Công ty CP Du lịch C.E.O                             | 882.124.733                           | 38.182.727                            |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O                | 267.530.400                           | 96.000.000                            |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality                       | 7.401.535.505                         | 6.047.268.700                         |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O               | -                                     | 825.309.499                           |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | 226.547.966                           | 145.461.417                           |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc             | 271.956.740                           | -                                     |
| Công ty TNHH MTV Du lịch và Happy Family             | 1.127.778                             | -                                     |
| <b>Bán hàng</b>                                      |                                       |                                       |
| Công ty CP Xây dựng C.E.O                            | 517.683.915                           | 507.033.602                           |
| Công ty CP Du lịch C.E.O                             | 271.567.414                           | 219.582.404                           |
| Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O                  | 1.153.796.123                         | 1.143.906.076                         |
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế                           | 185.508.432                           | 183.846.958                           |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality                       | 99.137.667                            | 80.018.514                            |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | 180.496.805                           | -                                     |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn      | 4.107.219.835                         | 7.442.355.951                         |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O                | 697.800                               | 697.800                               |
| Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc         | 4.896.184.210                         | 668.562.733                           |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O               | 443.918.498                           | 475.536.374                           |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc             | 1.284.000                             | 1.320.749.818                         |
| <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             | -                                     | 22.500.000.000                        |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | -                                     | 77.200.000.000                        |
| <b>Thu tiền cho vay</b>                              |                                       |                                       |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | -                                     | 12.977.051.970                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn | 45.000.000.000                        | -                                     |
| <b>Lãi cho vay</b>                                   |                                       |                                       |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn      | 1.132.397.261                         | 5.328.571.915                         |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc             | 3.306.969.177                         | 3.104.825.342                         |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | 3.954.726.029                         | 2.082.043.837                         |
| <b>Cổ tức được chia</b>                              |                                       |                                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ C.E.O             | 1.657.500.000                         | 3.315.000.000                         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc    | 82.537.440.322                        | -                                     |



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

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

**Góp vốn vào công ty con**

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| 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 | -              |

**b) Số dư với các bên liên quan**

|  | 30/6/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------|------------|
|  | VND       | VND        |

**Phải thu khách hàng**

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc                   | -              | 779.154.516   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O             | 1.268.718.034  | -             |
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O                        | 130.491.242    | 6.291.395     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc    | 5.040.000.000  | -             |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality                       | 59.650.972     | -             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn | 13.097.983.609 | 8.897.892.935 |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O               | 456.477.327    | 568.538.627   |

**Người mua trả tiền trước**

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | 80.310.640 | 80.310.640 |
|----------------------------|------------|------------|

**Trả trước cho người bán**

|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O            | 658.938.700 | -              |
| Công ty CP Xây Dựng C.E.O                | -           | 11.256.560.579 |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O   | 364.843.904 | 195.061.904    |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc | 667.832.400 | -              |

**Phải trả cho người bán**

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ C.E.O    | 182.252.832    | -             |
| Công ty CP Du Lịch C.E.O                 | -              | 7.310.000     |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality           | 5.189.511.008  | 4.462.428.477 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O | 64.910.714     | -             |
| Công ty CP Xây Dựng C.E.O                | 17.256.933.167 | -             |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc | 279.643.279    | -             |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc       | 102.856.000    | -             |

**Phải thu về cho vay**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| 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        | 121.250.000.000 | 121.250.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc              | 145.000.000.000 | 145.000.000.000 |

**Phải thu khác**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn | -              | 3.403.737.398 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc        | 4.987.859.588  | 1.680.890.411 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O        | 1.657.500.000  | -             |
| Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc    | 82.537.440.322 | -             |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc              | 9.793.194.523  | 5.933.234.247 |

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

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

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

|   | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022 | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | VND                            | VND                            |
| Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt                  | 4.186.939.366                  | 4.348.027.541                  |
| Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát | 294.000.000                    | 294.000.000                    |
| <b>Cộng (*)</b>   | <b>4.480.939.366</b>           | <b>4.642.027.541</b>           |

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

|  | Từ 01/01/2022<br>đến 30/6/2022 | Từ 01/01/2021<br>đến 30/6/2021 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
|  | VND                            | VND                            |
|  |                                | Trình bày lại                  |
| 1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc                                    | 2.678.758.091                  | 2.821.090.949                  |
| 2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng        | 1.508.181.275                  | 1.526.936.592                  |
| 3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | 294.000.000                    | 294.000.000                    |

**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.19 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:

| <b>Công nợ tài chính</b>                | 30/6/2022<br>VND  | 01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Các khoản vay                           | 252.230.107.497   | 5.972.000.000     |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.613.542.031     | 49.555.449.156    |
| Nợ thuần                                | 246.616.565.466   | -                 |
| Vốn chủ sở hữu                          | 3.154.214.911.158 | 3.128.150.528.494 |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu            | 8%                | -                 |

**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 V.

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ   |                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                      | 30/6/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                  |                   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 5.613.542.031    | 49.555.449.156    |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 584.426.188.242  | 89.096.232.873    |



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

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

|                                     |                          |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Các khoản đầu tư tài chính          | 604.250.000.000          | 649.250.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.194.289.730.273</b> | <b>787.901.682.029</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>            |                          |                        |
| Các khoản vay                       | 252.230.107.497          | 5.972.000.000          |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 144.995.154.999          | 79.437.063.951         |
| Chi phí phải trả                    | 155.257.085.065          | 153.713.172.125        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>552.482.347.561</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.

### 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.



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

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

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.

| 30/6/2022                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 110.225.949.322   | 34.769.205.677     | 144.995.154.999  |
| Chi phí phải trả                    | 155.257.085.065   | -                  | 155.257.085.065  |
| Các khoản vay                       | 252.230.107.497   | -                  | 252.230.107.497  |
| 01/01/2022                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>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.

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.

| 30/6/2022                            | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 5.613.542.031     | -                  | 5.613.542.031    |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 582.734.104.242   | 1.692.084.000      | 584.426.188.242  |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 604.250.000.000   | -                  | 604.250.000.000  |
| 01/01/2022                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1- 5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>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 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

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