



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 46

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

***Hội đồng quản trị***

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

***Ban Tổng giám đốc***

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 kê toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O** *W*



Đoàn Văn Minh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

Số: 2903.02-23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”), *được lập ngày 26 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 46*, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(tiếp theo)

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

:010120  
CÔI  
TRÁCH NH  
KIỂM TOÁ  
VIỆ  
CẤU GIẤY



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

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

Mẫu số B01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	01/01/2022
			31/12/2022	
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.661.094.355.939</b>	<b>2.564.422.795.753</b>
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	407.902.279.191	319.051.369.169
1 Tiền	111		82.486.952.916	201.551.369.169
2 Các khoản tương đương tiền	112		325.415.326.275	117.500.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	382.865.299.847	580.197.936.833
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		382.865.299.847	580.197.936.833
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.248.379.796.818	847.527.942.680
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	773.803.730.491	676.363.801.090
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	189.108.794.047	163.767.868.800
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	335.448.663.986	57.252.919.081
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.981.391.706)	(49.856.646.291)
IV Hàng tồn kho	140	V.6.	1.467.663.040.362	606.707.616.874
1 Hàng tồn kho	141		1.467.663.040.362	606.707.616.874
V Tài sản ngắn hạn khác	150		154.283.939.721	210.937.930.197
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	42.357.331.116	4.925.117.702
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		88.254.893.276	200.843.739.330
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	23.671.715.329	5.169.073.165
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.399.393.042.206</b>	<b>4.485.628.897.906</b>
I Các khoản phải thu dài hạn	210		11.742.015.001	8.674.711.267
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	11.742.015.001	10.022.073.402
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(1.347.362.135)
II Tài sản cố định	220		1.397.521.437.351	1.444.167.991.026
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	1.349.367.772.468	1.394.537.259.760
- Nguyên giá	222		1.724.741.385.264	1.715.276.091.730
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(375.373.612.796)	(320.738.831.970)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	48.153.664.883	49.630.731.266
- Nguyên giá	228		68.468.474.736	65.649.827.455
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(20.314.809.853)	(16.019.096.189)
III Bất động sản đầu tư	230	V.9.	630.919.704.300	734.956.993.003
- Nguyên giá	231		733.074.468.690	826.681.837.983
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(102.154.764.390)	(91.724.844.980)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.210.474.059.629	2.121.591.044.273
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10.	1.210.474.059.629	2.121.591.044.273
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	-	1.600.000.000
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	1.600.000.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		148.735.825.925	174.638.158.337
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	57.259.046.070	62.351.632.792
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.749.979.400	21.042.926.131
3 Lợi thế thương mại	269	V.14.	73.726.800.455	91.243.599.414
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.060.487.398.145</b>	<b>7.050.051.693.659</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.341.332.518.341</b>	<b>3.515.699.437.284</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.426.012.282.336</b>	<b>2.192.825.376.722</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	341.417.476.500	258.283.086.339
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	429.988.780.619	327.424.141.055
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	313.956.339.670	53.762.036.906
4 Phải trả người lao động	314		16.888.949.939	12.041.352.477
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	194.909.460.088	407.746.287.862
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.551.318.403	2.881.665.156
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	305.489.040.098	221.409.213.838
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	747.700.454.064	840.748.053.800
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		72.110.462.955	68.529.539.289
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>915.320.236.005</b>	<b>1.322.874.060.562</b>
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	190.774.481.144	121.674.991.135
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	208.891.859.207	214.150.622.016
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	37.449.554.549	40.259.562.487
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	417.562.249.549	906.291.129.625
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		60.006.577.035	40.497.755.299
6 Dự phòng phải trả dài hạn	342		635.514.521	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.719.154.879.804</b>	<b>3.534.352.256.375</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>3.719.154.879.804</b>	<b>3.534.352.256.375</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		170.458.196.924	164.382.321.475
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		522.641.547.554	262.852.904.612
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		243.734.395.798	169.702.503.128
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		278.907.151.756	93.150.401.484
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		452.655.285.326	533.717.180.288
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.060.487.398.145</b>	<b>7.050.051.693.659</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Ngô Minh Đoàn

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	2.549.015.672.158	901.810.533.700
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	17.101.473	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.548.998.570.685	901.810.533.700
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	1.636.738.217.215	784.864.130.605
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		912.260.353.470	116.946.403.095
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	51.734.978.990	329.522.664.132
7 Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	22	VI.5.	129.368.665.552	147.724.503.536
8 Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	23		122.245.189.912	147.277.724.912
9 Chi phí bán hàng	25	VI.8.	272.693.690.778	31.169.554.878
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	97.575.228.385	164.781.994.727
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		464.357.747.745	102.793.014.086
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	25.665.430.365	17.828.771.677
13 Chi phí khác	32	VI.7.	16.370.763.435	1.689.810.645
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		9.294.666.930	16.138.961.032
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		473.652.414.675	118.931.975.118
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	140.235.335.706	32.734.787.360
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	22.801.768.467	4.057.116.452
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		310.615.310.502	82.140.071.306
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		278.907.151.756	93.150.401.484
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		31.708.158.746	(11.010.330.178)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	1.083,81	327,29

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngô Minh Đoàn

Đỗ Thị Thom



Đoàn Văn Minh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		473.652.414.675	118.931.975.118
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		101.585.265.753	128.712.475.617
- Các khoản dự phòng	03		(587.102.199)	16.090.702.529
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(415.662.837)	5.944.733
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(51.485.424.421)	(329.462.347.958)
- Chi phí lãi vay	06		122.245.189.912	147.277.724.912
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		644.994.680.883	81.556.474.951
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(495.035.197.740)	(132.324.054.427)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(860.955.423.488)	58.371.882.932
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.396.421.987.401	(21.268.791.695)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(32.339.626.692)	29.001.554.732
- Tiền lãi vay đã trả	14		(143.973.299.564)	(109.717.326.064)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.877.108.183)	(80.558.401.906)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	12.798.557.700
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.608.772.927)	(5.034.740.302)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>456.627.239.690</b>	<b>(167.174.844.079)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(107.396.547.336)	(29.854.540.605)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.483.009.620	9.601.451.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(405.667.363.014)	(262.105.589.042)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		603.000.000.000	304.006.257.250
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(5.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		204.847.757.643	420.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.488.226.863	44.683.262.020
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>357.755.083.776</b>	<b>481.230.841.169</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		2.668.591.575.508	1.019.018.833.636
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.251.302.058.095)	(1.214.195.555.369)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	(2.138.583.346)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

## BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(143.236.593.694)	(26.358.845.621)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(725.947.076.281)	(223.674.150.700)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50=20+30+40$ )	50		88.435.247.185	90.381.846.390
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		319.051.369.169	228.678.131.745
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		415.662.837	(8.608.966)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $50+60+61$ )	70	V.1.	407.902.279.191	319.051.369.169

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Ngô Minh Đoàn

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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, cho thuê nhà, cung cấp dịch vụ, dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**Trụ sở chính của Công ty:** Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

**5. Cấu trúc Công ty**

**Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:**

Số TT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mê Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mê Trì, 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 Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mê Trì, 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, số 5, ấp Đường Bão, Xã Dương Tơ, Thành phố 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 Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mê Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09– DN/HN

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty Cổ phần Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, số 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, số 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị	100%	100%
9.	Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và 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, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO (i)	Tầng 5, Tháp 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%

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái vốn bù vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư BMC-CEO.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**7. Số lượng nhân viên**

Tại ngày 31/12/2022 Công ty có 115 nhân viên đang làm việc (Tại ngày 01/01/2022 là 112 nhân viên).

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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



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

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

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó từ 05 đến 10 năm.

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

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

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

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao

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

gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

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

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

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

**3. Ước tính kế toán**

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cố 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. Cố tức và lợi

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

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 theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tồn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tồn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

Dự phòng 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 tồn 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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)****Chương trình phần mềm***

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

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

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

***Quyền sử dụng đất***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư dự án khu du lịch Green Hotel & Resort tại Nha Trang, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả 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.
- 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.

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới phải trả, trích trước chi phí dự án, chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự, lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư và các khoản chi phí phải trả khác, 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 kê 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.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
  - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9%/năm trên giá trị của căn biệt thự;
  - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

Công ty chi 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 năm. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

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

nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Doanh thu tiền lãi***

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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, lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán, chiết khấu thanh toán và lỗ chênh lệch tỷ giá.

**21. Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

***Thuế khác***

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

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

31/12/2022 01/01/2022

	VND	VND
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	14.276.735.001	19.988.566.218
Tiền gửi ngân hàng	68.210.217.915	181.562.802.951
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	<b>325.415.326.275</b>	<b>117.500.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>407.902.279.191</b>	<b>319.051.369.169</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng.

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	382.865.299.847	382.865.299.847	580.197.936.833	580.197.936.833
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	376.500.000.000	376.500.000.000	579.000.000.000	579.000.000.000

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

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

<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)</i>	1.197.936.833	1.197.936.833	1.197.936.833	1.197.936.833
<i>Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội (3)</i>	5.167.363.014	5.167.363.014	-	-
<b>Cộng</b>	<b>382.865.299.847</b>	<b>382.865.299.847</b>	<b>580.197.936.833</b>	<b>580.197.936.833</b>

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng. Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được dùng để thế chấp, chi tiết như sau:

- *Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 663/2022/2356339/HDTG.TX ngày 09/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 06 tháng với giá trị 2,5 tỷ đồng, trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán. Hợp đồng này được dùng bổ sung Quỹ bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden.*
- *Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 75/2021/HDTG.TX-CEOQT ngày 05/02/2021, số tiền gửi 50 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng và Phụ lục gia hạn số 75/2021/PLHDTG ngày 04/02/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 05/02/2023, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cầm cố số: 01/2021/2356403/HĐBD ngày 25/3/2021 được ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.*
- *Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 182/2021/HDTG.TX-CEOQT ngày 07/04/2021, số tiền gửi 20 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng và Phụ lục hợp đồng số 182/2021/PLHDTG ngày 06/4/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 07/4/2023, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cầm cố số 02/2021/2356403/HĐBD ngày 16/4/2021 được ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.*
- *Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 130/2022/HDTG.TX-CEOQT ngày 25/03/2022, số tiền gửi 7 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng thấu chi ngày 31/03/2022 được ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.*
- *Hợp đồng tiền gửi số 525/2020/HDTG.TX-CEOVD ngày 21/9/2020 với giá trị 1 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho hợp đồng thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2022/9988799/HĐBD ngày 17/6/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.*
- *Hợp đồng tiền gửi 196/2022/HDTG.TX-CEOVD ngày 4/5/2022 với giá trị 100 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho hợp đồng thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2022/9988799/HĐBD ngày 17/6/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.*
- *Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 107/2016/HDTG.TX. Khoản tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/4/2016 đến khi tài khoản tiền gửi ký quỹ được tất toán để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép cho Công ty và đảm bảo hoạt động kinh doanh lữ hành Quốc tế.*

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0001/2022/Happy Family/HDTG ngày 06/01/2022 ký giữa Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội, kỳ hạn 6 tháng, hợp đồng tự động quay vòng.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

b) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

**Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô (i)	-	-	1.600.000.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>	

(i) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1210/2022/HĐCNCP/PPD-CEOĐN ngày 12/10/2022 và Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1910/2022/BBTLHD giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phương Phước (tên cũ là Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú) và Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 30/9/2022 về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (tên cũ: Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô).

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<b>Ngắn hạn</b>					
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(6.239.459.779)	28.451.494.272	(4.943.675.868)	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	19.800.000.000	-	-	-	
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	-	-	-	
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	-	-	-	
Công ty CP Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	-	-	-	
Công ty CP Đầu tư Sắc màu Nhiệt đới	93.000.000.000	-	280.000.000.000	-	
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)	
Các đối tượng khác	537.523.376.219	(23.473.054.339)	348.683.446.818	(24.831.014.155)	
<b>Cộng</b>	<b>773.803.730.491</b>	<b>(43.953.454.118)</b>	<b>676.363.801.090</b>	<b>(44.015.630.023)</b>	

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	13.888.806.921	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	121.670.000.000	-	121.670.000.000	-
Các đối tượng khác	46.538.411.276	(526.921.320)	35.086.292.950	(340.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>189.108.794.047</b>	<b>(526.921.320)</b>	<b>163.767.868.800</b>	<b>(340.000.000)</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	3.634.898.403	-	6.233.319.939	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	42.650.092.892	(5.100.000.000)	42.571.670.652	(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	-
Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.869.336.000	-	19.831.495.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	245.756.892	-	205.175.652	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>289.163.672.691</b>	<b>(401.016.268)</b>	<b>8.447.928.490</b>	<b>(401.016.268)</b>
Lãi phải thu	335.303.820	-	535.143.353	-
Các khoản phải thu khác	288.828.368.871	(401.016.268)	7.912.785.137	(401.016.268)
<i>Tiền thỏa thuận đèn bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)</i>	<i>278.616.788.343</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Thuế TNCN phải thu CBCNV</i>	<i>1.531.559.987</i>	<i>-</i>	<i>1.431.307.888</i>	<i>-</i>

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

<i>Các khoản phải thu khác</i>	8.680.020.541	(401.016.268)	6.481.477.249	(401.016.268)
b) <i>Dài hạn</i>	<b>11.742.015.001</b>	-	<b>10.022.073.402</b>	<b>(1.347.362.135)</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.049.931.001	-	6.982.627.267	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	3.039.446.135	(1.347.362.135)
<i>Ban đèn bù GPMB Quốc Oai</i>	<b>1.692.084.000</b>	-	<b>1.692.084.000</b>	-
<i>Các khoản phải thu dài hạn khác</i>	-	-	<b>1.347.362.135</b>	<b>(1.347.362.135)</b>
<b>Cộng</b>	<b>347.190.678.987</b>	<b>(5.501.016.268)</b>	<b>67.274.992.483</b>	<b>(6.848.378.403)</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) Là khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với thời hạn 12 tháng.

(5) Khoản thanh toán theo thỏa thuận đèn 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.

**6. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

31/12/2022			01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	90.588.755.619	-	58.392.512.359	-
Công cụ, dụng cụ	553.847.572	-	1.375.170.790	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.372.280.498.494	-	542.776.893.912	-
Hàng hóa	4.239.938.677	-	4.163.039.813	-
<b>Cộng</b>	<b>1.467.663.040.362</b>	-	<b>606.707.616.874</b>	-

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City; Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam; Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence Phú Quốc và một số dự án khác.

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

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

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2022	<b>1.552.761.231.575</b>	84.592.474.565	61.310.738.961	9.303.362.766	7.308.283.863	1.715.276.091.730
Mua trong năm	230.878.596	1.470.427.443	11.313.156.182	714.891.138	108.090.000	13.837.443.359
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.995.460.500	-	-	-	-	1.995.460.500
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.545.455)	(6.336.064.870)	-	-	(6.337.610.325)
Số dư ngày 31/12/2022	<b>1.554.987.570.671</b>	86.031.356.553	66.287.830.273	10.018.253.904	7.416.373.863	1.724.741.385.264
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2022	<b>53.518.812.616</b>	42.681.992.208	7.009.044.390	5.764.438.907	320.738.831.970	
Khấu hao trong năm	45.542.158.573	6.442.266.720	6.659.360.167	1.197.291.404	792.004.358	60.633.081.222
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.545.455)	(5.966.754.941)	-	-	(5.998.300.396)
Số dư ngày 31/12/2022	<b>257.306.702.422</b>	59.929.533.881	43.374.597.434	8.206.335.794	6.556.443.265	375.373.612.796
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2022	<b>1.340.996.687.726</b>	31.073.661.949	18.628.746.753	2.294.318.376	1.543.844.956	1.394.537.259.760
Tại ngày 31/12/2022	<b>1.297.680.868.249</b>	26.101.822.672	22.913.232.839	1.811.918.110	859.930.598	1.349.367.772.468

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 41.902.327.439 VND (tại ngày 31/12/2021: 20.897.595.163 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 229.987.781.068 VND

Mẫu số B 09 -DN/HN

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

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

#### 8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	43.993.024.285	21.181.057.574	267.227.596	208.518.000	65.649.827.455
Mua trong năm	-	2.818.647.281	-	-	2.818.647.281
Số dư ngày 31/12/2022	43.993.024.285	23.999.704.855	267.227.596	208.518.000	68.468.474.736
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	3.427.671.935	12.140.098.338	267.227.596	184.098.320	16.019.096.189
Khấu hao trong năm	951.251.168	3.320.042.816	-	24.419.680	4.295.713.664
Số dư ngày 31/12/2022	4.378.923.103	15.460.141.154	267.227.596	208.518.000	20.314.809.853
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2022	40.565.352.350	9.040.959.236	-	24.419.680	49.630.731.266
Tại ngày 31/12/2022	39.614.101.182	8.539.563.701	-	-	48.153.664.883

- *Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.259.471.346 VND*

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

#### 9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
<i>Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
Nguyên giá	826.681.837.983		- 93.607.369.293	733.074.468.690
- Quyền sử dụng đất	111.867.852.785		- 24.760.367.200	87.107.485.585
- Nhà cửa vật kiến trúc	714.813.985.198		- 68.847.002.093	645.966.983.105
Giá trị hao mòn luỹ kế	91.724.844.980	18.967.620.223	8.537.700.813	102.154.764.390
- Quyền sử dụng đất	7.433.182.544	11.450.422.204	6.407.946.384	12.475.658.364
- Nhà cửa vật kiến trúc	84.291.662.436	7.517.198.019	2.129.754.429	89.679.106.026
Giá trị còn lại	734.956.993.003			630.919.704.300
- Quyền sử dụng đất	104.434.670.241			174.631.827.221
- Nhà cửa vật kiến trúc	630.522.322.762			456.287.877.079

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 128.382.640.178 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân và bất động sản đầu tư dự án Sonasea Condotel & Villa Phú Quốc với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 416.457.192.780 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

#### Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.135.086.163.129	2.048.916.199.077
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	54.589.821.459	51.057.520.049
Các dự án khác	20.798.075.041	21.617.325.147
Công	<b>1.210.474.059.629</b>	<b>2.121.591.044.273</b>

#### 11. Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	42.357.331.116	4.925.117.702
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	3.941.805.021	4.320.716.463
Chi phí môi giới bất động sản	232.756.118	70.155.551
Chi phí chờ phân bổ khác	28.711.902.394	-
	9.470.867.583	534.245.688

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>57.259.046.070</b>	<b>62.351.632.792</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	6.090.683.486	15.504.526.788
Chi phí trả trước thuê văn phòng	29.317.738.322	30.160.299.422
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International	-	86.882.923
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.792	-
Chi phí khác chờ phân bổ	18.476.196.470	16.599.923.659
<b>Cộng</b>	<b>99.616.377.186</b>	<b>67.276.750.494</b>

**12. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh (SEAREFICO)	5.930.668.805	5.930.668.805	24.622.838.965	24.622.838.965
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	29.006.080.688	29.006.080.688	42.996.583.460	42.996.583.460
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	99.002.110.860	99.002.110.860	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	7.432.917.871	7.432.917.871	16.472.569.614	16.472.569.614
Các đối tượng khác	185.045.698.276	185.045.698.276	159.191.094.300	159.191.094.300
<b>Cộng</b>	<b>341.417.476.500</b>	<b>341.417.476.500</b>	<b>258.283.086.339</b>	<b>258.283.086.339</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

31/12/2022

VND

01/01/2022

VND

<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	15.875.983.049	3.453.870.839
Nguyễn Thị Phương Thảo	10.846.671.512	-
Nguyễn Thị Tý	11.717.786.890	-
Đào Minh Quang	-	13.934.024.167
Ngô Xuân Ánh	-	13.629.346.470
Công ty TNHH CKB Investment	-	20.436.688.323
Các đối tượng khác	391.548.339.168	275.970.211.256
<b>Cộng</b>	<b>429.988.780.619</b>	<b>327.424.141.055</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CEO  
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hà, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

14. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Các công ty con khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2022	90.029.000.000	13.683.536.032	127.838.439.012	45.859.856.714	2.084.622.197	279.495.453.955
Tăng trong năm	-	-	-	-	172.051.685	172.051.685
Giảm trong năm	-	(13.683.536.032)	-	-	-	(13.683.536.032)
Số dư ngày 31/12/2022	90.029.000.000	-	127.838.439.012	45.859.856.714	2.256.673.882	265.983.969.608
<i>Giá trị phân bổ lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2022	90.029.000.000	13.683.536.032	66.049.860.152	18.342.836.160	146.622.197	188.251.854.541
Phân bổ trong năm	-	-	12.783.843.900	4.585.709.040	319.297.704	17.688.850.644
Giảm trong năm	-	(13.683.536.032)	-	-	-	(13.683.536.032)
Số dư ngày 31/12/2022	90.029.000.000	-	78.833.704.052	22.928.545.200	465.919.901	192.257.169.153
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2022	-	-	61.788.578.860	27.517.020.554	1.938.000.000	91.243.599.414
Tại ngày 31/12/2022	-	-	49.004.734.960	22.931.311.514	1.790.753.981	73.726.800.455

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	25.871.251.893	14.715.366.467
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.048.156.345	22.059.110.332
Thuế thu nhập cá nhân	7.802.501.960	9.208.994.426
Thuế nhà thầu	188.650.629	8.268.268
Thuế khác	155.045.778.843	7.770.297.413
<b>Cộng</b>	<b>313.956.339.670</b>	<b>53.762.036.906</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.243.861.169	5.029.713.849
Thuế thu nhập cá nhân	272.080.716	133.648.944
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.154.870.723	-
Thuế khác	10.000	5.710.372
<b>Cộng</b>	<b>23.671.715.329</b>	<b>5.169.073.165</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	194.909.460.088	407.746.287.862
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	32.752.568.997	36.555.434.112
Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	150.874.147.880	199.653.740.082
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	-	153.410.697.000
Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	7.417.030.954	4.172.027.025
Trích trước chi phí phải trả khác	-	11.064.644.857
<b>Cộng</b>	<b>3.865.712.257</b>	<b>2.889.744.786</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>190.774.481.144</b>	<b>121.674.991.135</b>
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	590.261.993	8.966.526.462
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất (**)	107.546.094.302	12.145.095.287
Trích trước chi phí lãi vay	6.914.559.337	24.839.803.874
<b>Cộng</b>	<b>385.683.941.232</b>	<b>529.421.278.997</b>

(\*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTTĐ ngày 30/01/2015 và 05/HĐTTĐ ngày 07/7/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m<sup>2</sup> sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%/5 năm cho 35 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

(\*\*) Là khoản trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng cho Khách hàng theo các hợp đồng hỗ trợ lãi suất mua biệt thự tại lô đất SR02B và SR03 tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được ký bởi Công ty với khách hàng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Thời gian hỗ trợ lãi suất không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/07/2024 đổi với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Trong năm	Giảm	01/01/2022	Số có khả năng trả nợ
a) <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>							
Vay ngắn hạn	747.700.454.064	747.700.454.064	3.012.778.458.359	3.105.826.058.095	840.748.053.800	840.748.053.800	
Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc (1)	150.300.000.000	150.300.000.000	2.581.503.908.249	2.553.906.308.249	122.702.400.000	122.702.400.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	-	-	529.200.000	1.881.600.000	1.352.400.000	1.352.400.000	
Vay các đối tượng khác (3)	140.300.000.000	140.300.000.000	2.566.974.708.249	2.427.524.708.249	850.000.000	850.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	597.400.454.064	597.400.454.064	431.274.550.110	551.919.749.846	718.045.653.800	718.045.653.800	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	456.878.454.064	456.878.454.064	393.409.118.064	262.414.317.800	325.883.653.800	325.883.653.800	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	134.550.000.000	134.550.000.000	37.865.432.046	289.505.432.046	386.190.000.000	386.190.000.000	
Vay cá nhân (3)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	
b) <i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>							
Vay dài hạn	417.562.249.549	417.562.249.549	88.021.670.034	576.750.550.110	906.291.129.625	906.291.129.625	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	198.012.499.179	198.012.499.179	87.087.667.259	576.750.550.110	687.675.382.030	687.675.382.030	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	198.012.499.179	198.012.499.179	87.087.667.259	538.885.118.064	649.809.949.984	649.809.949.984	
Trái phiếu phát hành (c)	219.549.750.370	219.549.750.370	934.002.775	-	37.865.432.046	37.865.432.046	37.865.432.046
Cộng	1.165.262.703.613	1.165.262.703.613	3.100.800.128.393	3.682.576.608.205	1.747.039.183.425	1.747.039.183.425	1.747.039.183.425
					218.615.747.595	218.615.747.595	218.615.747.595

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

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

### c) Trái phiếu phát hành

Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020: Tổng giá trị trái phiếu phát hành 220 tỷ đồng; Tổng số lượng trái phiếu phát hành là 2.200 trái phiếu; Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành (ngày 23/06/2020); Loại hình trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo; Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liên kề 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Tài sản đảm bảo là sổ giấy chứng nhận CT 914537 với diện tích là 32.906 m<sup>2</sup> tại thửa số 245 ở tờ bản đồ số 09 với giá trị theo tố chất thẩm định giá Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỷ là 342.386 triệu đồng, ngày 07/07/2022 Công ty ký kết hợp đồng số 01/2022/HB/TC/VCBHN-CEOVĐ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội về việc thay đổi tài sản thế chấp thành 51 quyền sử dụng đất tại Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh được Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỷ định giá là 335.220 triệu đồng. Lãi trái phiếu áp dụng cho 02 kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm (mỗi 1 kỳ tính lãi là 6 tháng) và lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi sau là lãi suất thỏa thuận.

### d) Thuỷết minh thông tin các khoản vay

(1) Khoản vay của Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên, lãi suất khoản vay 0%/năm, mục đích sử dụng vốn vay là trả lương cho người lao động khi phục hồi sản xuất kinh doanh theo chính sách hỗ trợ của chính phủ tại nghị quyết số 68/NQ-CP, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng thầu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thầu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh có phiếu. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thầu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(3) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án và theo các hợp đồng thuê chấp tài sản hình thành trong tương lai.

(5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HDCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875 tỷ đồng, đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa Phú Quốc; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villa Phú Quốc. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE976110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/01/2017, đăng ký điều chỉnh biến động chuyền quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Dương Bào, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m<sup>2</sup>.

- Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villa Phú Quốc gắn liền với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 976110. Và quyền phải thu phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự của Dự án.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.488.352.098	2.777.675.409
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	62.966.305	94.989.747
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng quảng cáo	-	9.000.000
<i>b) Dài hạn</i>	<b>208.891.859.207</b>	<b>214.150.622.016</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	75.306.206.774	77.623.320.802
Doanh thu tiền học phí nhận trước	205.200.000	-
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	67.221.881.687	58.523.207.322
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	66.158.570.746	78.004.093.892
<b>Công</b>	<b>212.443.177.610</b>	<b>217.032.287.172</b>

**19. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	6.738.285.520	7.101.882.981
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	148.611.714.063	16.073.683.657
Cố tức phải trả	30.000.000.000	63.971.534.016
Phải trả, phải nộp khác	120.139.040.515	134.262.113.184
<i>Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng</i>	2.095.718.769	4.095.718.769
<i>Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (1)</i>	48.187.095.277	45.391.256.675
<i>Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)</i>	19.449.107.309	19.402.009.315
<i>Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ</i>	-	13.069.738.326
<i>Công ty CP Senreal (2)</i>	16.711.585.512	16.711.585.512
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	33.695.533.648	35.591.804.587
<i>b) Dài hạn</i>	<b>37.449.554.549</b>	<b>40.259.562.487</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.874.855.764	29.998.150.495
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.574.698.785	10.261.411.992
<i>Phí bảo trì Dự án Chi Đông</i>	-	1.321.506.153
<i>Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội</i>	2.574.698.785	3.281.122.596
<i>Phải trả Công ty CP Senreal (2)</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	-	658.783.243
<b>Công</b>	<b>342.938.594.647</b>	<b>261.668.776.325</b>

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(1) Là chi phí thuê căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết là 10% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

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

**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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.573.399.850.000	172.752.470.445	545.840.839.624	3.291.993.160.069	
Lãi trong năm	-	93.150.401.484	-	93.150.401.484	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	-	2.940.000.000	2.940.000.000	
Lỗ trong năm	-	-	(11.010.330.178)	(11.010.330.178)	
Chia cổ tức	-	-	(3.185.000.000)	(3.185.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(30.130.805)	-	(30.130.805)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.512.676.972)	(868.329.158)	(2.381.006.130)	
Giảm khác	-	(1.507.159.540)	-	(1.507.159.540)	
Số dư tại ngày 31/12/2021	2.573.399.850.000	262.852.904.612	533.717.180.288	3.369.969.934.900	
Lãi trong năm	-	278.907.151.756	31.708.158.746	310.615.310.502	
Chia cổ tức	-	-	(109.265.059.678)	(109.265.059.678)	
Tăng khác	-	1.507.159.540	-	1.507.159.540	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(6.075.875.449)	-	(6.075.875.449)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(13.967.568.061)	(2.169.886.175)	(16.137.454.236)	
Giảm khác	-	(582.224.844)	(1.335.107.855)	(1.917.332.699)	
Số dư tại ngày 31/12/2022	2.573.399.850.000	522.641.547.554	452.655.285.326	3.548.696.682.880	

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	257.339.985	257.339.985

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2022	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	164.382.321.475	6.075.875.449	-	170.458.196.924
Cộng	<b>164.382.321.475</b>	<b>6.075.875.449</b>	<b>-</b>	<b>170.458.196.924</b>

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	428.902.721.521	240.996.442.324
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.120.112.950.637	660.814.091.376
Cộng	<b>2.549.015.672.158</b>	<b>901.810.533.700</b>

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giảm giá hàng bán	17.101.473	-
Cộng	<b>17.101.473</b>	<b>-</b>

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	517.915.055.053	354.684.191.072

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.118.823.162.162	430.179.939.533
<b>Công</b>	<b>1.636.738.217.215</b>	<b>784.864.130.605</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay, lãi ký quỹ	36.409.837.385	31.844.138.952
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	442.334.071	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	221.250.120	123.022.229
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	14.531.735.354	297.198.929.173
Doanh thu hoạt động tài chính khác	129.822.060	356.573.778
<b>Công</b>	<b>51.734.978.990</b>	<b>329.522.664.132</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	122.245.189.912	147.277.724.912
Lãi cam kết phải trả theo hợp đồng	76.124.933	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	28.681.686	2.664.233
Chi phí tài chính khác	7.018.669.021	444.114.391
<b>Công</b>	<b>129.368.665.552</b>	<b>147.724.503.536</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	543.851.682	419.279.833
Thu từ hỗ trợ tiền đèn bù giải phóng mặt bằng	1.625.392.558	12.798.557.700
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	13.538.646.419	3.497.707.881
Thu nhập từ đổi chiểu nghĩa vụ thuế	4.732.282.954	-
Thu nhập từ xử lý công nợ	4.829.012.500	-
Thu nhập khác	396.244.252	1.113.226.263
<b>Công</b>	<b>25.665.430.365</b>	<b>17.828.771.677</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	2.548.431.136	494.817.085
Xử lý công nợ phải thu	1.347.362.135	614.288.302
Chi phí đổi chiểu nghĩa vụ thuế	4.823.444.582	-
Chi phí khác	7.651.525.582	580.705.258
<b>Công</b>	<b>16.370.763.435</b>	<b>1.689.810.645</b>

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	<b>272.693.690.778</b>	<b>31.169.554.878</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	4.777.315.510	3.213.328.712
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.817.999	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	29.848.488	11.893.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.349.713.431	9.367.880.354
Chi phí băng tiền khác	123.518.995.350	18.576.451.872
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	<b>101.659.213.168</b>	<b>171.965.847.464</b>
Chi phí nhân viên quản lý	48.314.944.422	45.479.169.808
Chi phí vật liệu quản lý	89.844.749	9.045.270
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.411.890.717	2.665.824.837
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.617.889.945	24.082.034.100
Thuế, phí và lệ phí	3.446.458.304	7.206.986.851
Chi phí dự phòng	2.711.456.623	23.064.916.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.809.766.009	3.282.604.036
Chi phí băng tiền khác	9.568.111.755	24.013.084.557
Phân bổ lợi thế thương mại	17.688.850.644	42.162.181.077
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	<b>(4.083.984.783)</b>	<b>(7.183.852.737)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(4.083.984.783)	(7.183.852.737)
Cộng	<b>370.268.919.163</b>	<b>195.951.549.605</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	140.235.335.706	32.734.787.360
Cộng	<b>140.235.335.706</b>	<b>32.734.787.360</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	22.801.768.467	4.057.116.452
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<b>22.801.768.467</b>	<b>4.057.116.452</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	278.907.151.756	93.150.401.484
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(8.924.654.931)

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Các khoản điều chỉnh giảm	-	(8.924.654.931)
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(8.924.654.931)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	278.907.151.756	84.225.746.553
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	257.339.985	257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.083,81	327,29

(\*) Năm 2022, lợi nhuận dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

(\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2021 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Tờ trình số 31-4/2022/TTr/CEO-HĐQT ngày 7/4/2022 và Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCD ngày 29/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	93.150.401.484	-	93.150.401.484
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:			
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	93.150.401.484	(8.924.654.931)	84.225.746.553
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	257.339.985	-	257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	361,97		327,29

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

	Năm 2022		Năm 2021	
	VND	VND	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai				
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	934.002.775	-		
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác qua bù trừ nợ phải trả	2.404.346.740	-		
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm				
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.668.591.575.508	1.019.018.833.636		
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm				
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	3.251.302.058.095	1.214.195.555.369		
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	2.138.583.346		

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

##### Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Đoàn Tiên Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

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

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND

##### Cỗ tức phải trả trong năm cho Ông Đoàn Tiên Trung tại

Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	28.431.792.897	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Đồn	15.000.000.000	-

##### Cỗ tức đã trả trong năm cho Ông Đoàn Tiên Trung tại

Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	60.417.559.905	-
----------------------------------------------	----------------	---

##### b) Số dư với các bên liên quan

31/12/2022	01/01/2022
VND	VND

##### Cỗ tức phải trả

Đoàn Tiên Trung	15.000.000.000	31.985.767.008
-----------------	----------------	----------------

##### c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND
9.054.643.565	6.087.721.988
580.000.000	588.000.000
<b>9.634.643.565</b>	<b>6.675.721.988</b>

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

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

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17 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 của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản vay	1.165.262.703.613	1.747.039.183.425
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	407.902.279.191	319.051.369.169
Nợ thuần	757.360.424.422	1.427.987.814.256
Vốn chủ sở hữu	3.719.154.879.804	3.534.352.256.375
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	20%	40%

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

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

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.902.279.191	319.051.369.169
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.071.539.939.092	692.774.785.147
Các khoản đầu tư tài chính	382.865.299.847	581.797.936.833
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.862.307.518.130</b>	<b>1.593.624.091.149</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	1.165.262.703.613	1.747.039.183.425
Phải trả người bán và phải trả khác	684.356.071.147	519.951.862.664
Chi phí phải trả	385.683.941.232	529.421.278.997
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.235.302.715.992</b>	<b>2.796.412.325.086</b>

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

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

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.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chia 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.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	646.906.516.598	37.449.554.549	684.356.071.147
Chi phí phải trả	194.909.460.088	190.774.481.144	385.683.941.232
Các khoản vay	747.700.454.064	417.562.249.549	1.165.262.703.613

01/01/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	479.692.300.177	40.259.562.487	519.951.862.664
Chi phí phải trả	407.746.287.862	121.674.991.135	529.421.278.997
Các khoản vay	840.748.053.800	906.291.129.625	1.747.039.183.425

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban 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.

31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.902.279.191	-	407.902.279.191
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.059.797.924.091	11.742.015.001	1.071.539.939.092
Các khoản đầu tư tài chính	382.865.299.847	-	382.865.299.847

01/01/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	319.051.369.169	-	319.051.369.169
Phải thu khách hàng và phải thu khác	684.100.073.880	8.674.711.267	692.774.785.147
Các khoản đầu tư tài chính	580.197.936.833	1.600.000.000	581.797.936.833

**4. Thông tin so sánh**

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

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngõ Minh Đoàn

Đỗ Thị Thom



Đoàn Văn Minh