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

Địa chỉ: Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0101183550

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101183550
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 15:54:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

Bao gồm:

1. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	Mẫu số B 01 - DN/HN
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Mẫu số B 02 - DN/HN
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	Mẫu số B 03 - DN/HN
4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	Mẫu số B 09 - DN/HN

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.639.487.227.785**	**4.576.583.519.600**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**164.471.941.133**	**782.404.889.684**
1. Tiền	111		85.255.783.468	111.210.046.341
2. Các khoản tương đương tiền	112		79.216.157.665	671.194.843.343
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**471.863.819.150**	**770.825.481.143**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		471.863.819.150	770.825.481.143
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.008.810.723.753**	**1.372.301.795.018**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	623.328.661.218	646.198.512.371
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	818.324.384.848	68.897.389.031
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	713.516.345.066	796.408.443.702
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(146.358.667.379)	(139.202.550.086)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.775.266.017.769**	**1.469.478.625.997**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	3.775.266.017.769	1.469.478.625.997
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**219.074.725.980**	**181.572.727.758**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6a	33.664.781.332	39.045.294.890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		167.016.411.430	123.707.479.401
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	18.393.533.218	18.819.953.467
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.432.726.807.008**	**4.153.474.715.633**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.799.570.694**	**8.849.570.694**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	8.799.570.694	8.849.570.694
II. Tài sản cố định	**220**		**2.085.120.034.868**	**2.097.244.300.755**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.042.671.805.149	2.053.212.815.814
- Nguyên giá	*222*		*2.622.352.669.577*	*2.612.727.232.528*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(579.680.864.428)*	*(559.514.416.714)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	42.448.229.719	44.031.484.941
- Nguyên giá	*228*		*71.283.584.494*	*71.943.948.244*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(28.835.354.775)*	*(27.912.463.303)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.9	**538.842.597.276**	**584.985.724.955**
- Nguyên giá	241		693.704.806.577	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(154.862.209.301)	(150.415.901.679)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.10**	**1.708.120.228.500**	**1.332.884.146.656**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.708.120.228.500	1.332.884.146.656
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**91.844.375.670**	**129.510.972.573**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6b	34.645.371.770	65.068.236.340
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		50.398.780.951	44.615.348.579
3. Lợi thế thương mại	279	V.11	6.800.222.949	19.827.387.654
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**11.072.214.034.793**	**8.730.058.235.233**

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.447.175.209.615**	**2.288.400.405.019**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.648.224.559.887**	**1.647.045.334.718**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	179.846.030.583	225.473.320.104
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	482.828.280.241	519.214.733.756
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.500.000.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	58.223.192.652	49.751.824.726
5. Phải trả người lao động	315		14.561.775.141	24.975.037.482
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15a	253.297.820.812	282.459.133.153
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16a	25.677.411.948	28.556.465.352
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	255.130.953.835	343.547.209.675
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	310.208.021.943	92.983.068.697
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		66.951.072.732	80.084.541.773
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.798.950.649.728**	**641.355.070.301**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.15b	84.217.405.127	81.274.252.031
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16b	98.815.744.414	116.283.984.456
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	14.848.800.787	37.437.847.259
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	2.548.995.863.891	342.857.351.936
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		52.072.835.509	63.501.634.619
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**6.625.038.825.178**	**6.441.657.830.214**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**6.625.038.825.178**	**6.441.657.830.214**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.957.757.550.000	5.674.160.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*5.957.757.550.000*	*5.674.160.750.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		242.558.450.775	243.967.519.433
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		146.229.280.357	291.855.108.812
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*78.125.742*	*114.573.299.459*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*146.151.154.615*	*177.281.809.353*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		278.926.694.046	232.107.601.969
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**11.072.214.034.793**	**8.730.058.235.233**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm tài chính 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**266.123.448.893**	**241.946.512.689**	**993.190.806.749**	**989.569.344.479**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.664.368	-	2.664.368	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**266.120.784.525**	**241.946.512.689**	**993.188.142.381**	**989.569.344.479**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	199.424.149.428	157.147.491.563	682.896.153.477	660.664.501.104
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**66.696.635.097**	**84.799.021.126**	**310.291.988.904**	**328.904.843.375**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	6.728.303.810	15.538.966.272	51.724.414.300	51.240.569.920
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	9.977.566.872	6.614.096.753	30.044.222.613	20.818.627.648
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*9.836.634.574*	*6.508.676.929*	*29.730.096.755*	*20.476.490.481*
8. Chi phí bán hàng	25		8.498.128.423	9.025.683.280	33.618.960.306	35.692.542.182
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.916.885.971	23.788.059.603	100.640.698.743	116.018.111.622
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**38.032.357.641**	**60.910.147.762**	**197.712.521.542**	**207.616.131.843**
11. Thu nhập khác	31		7.229.415.146	2.113.491.159	15.496.749.031	7.066.255.010
12. Chi phí khác	32		46.891.480	2.853.461.967	7.964.062.933	37.490.907.209
13. Lợi nhuận khác	**40**		**7.182.523.666**	**(739.970.808)**	**7.532.686.098**	**(30.424.652.199)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**45.214.881.307**	**60.170.176.954**	**205.245.207.640**	**177.191.479.644**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5a	10.756.663.784	7.527.040.407	34.875.644.697	27.637.529.308
16. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	VI.5b	(5.922.880.313)	393.791.276	(17.212.231.482)	1.574.278.787
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**40.381.097.836**	**52.249.345.271**	**187.581.794.425**	**147.979.671.549**
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		40.941.316.985	47.228.596.136	146.151.154.615	138.337.463.515
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(560.219.149)	5.020.749.135	41.430.639.810	9.642.208.034

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**205.245.207.640**	**177.191.479.644**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	84.214.969.394	87.235.983.860
- Các khoản dự phòng	03	7.156.117.293	47.387.363.226
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	776.099	97.113.167
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(54.878.177.878)	(48.003.476.639)
- Chi phí đi vay	06	29.730.096.755	20.476.490.481
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**271.468.989.303**	**284.384.953.739**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(646.962.245.415)	(57.536.250.207)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.307.275.225.431)	(27.976.563.544)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(207.431.023.472)	(297.518.350.831)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	23.688.352.150	21.769.737.117
- Chi phí đi vay đã trả	14	(31.955.531.248)	(19.811.697.246)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(42.840.604.163)	(95.336.624.444)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.404.147.996)	(64.759.470.592)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(2.962.711.436.272)**	**(256.784.266.008)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(534.562.246.264)	(187.959.066.188)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	457.306.397	4.596.078.205
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(582.773.145.217)	(527.253.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	871.431.243.202	788.120.317.538
5.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	100.540.813.962	-
6.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.016.826.539	50.908.178.635
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(114.889.201.381)**	**128.412.508.190**

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (Trình bày lại)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	6.930.000.000	-
2.Tiền thu từ đi vay	33	2.700.051.419.743	226.025.041.193
3.Tiền trả nợ gốc vay	34	(247.277.954.542)	(321.821.279.608)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.000.000)	(7.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**2.459.668.465.201**	**(103.296.238.415)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(617.932.172.452)**	**(231.667.996.233)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**782.404.889.684**	**993.340.552.048**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(776.099)	(97.113.167)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**164.471.941.133**	**761.575.442.648**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 30 ngày 06/07/2026 thì vốn Điều lệ của Công ty là **5.957.757.550.000** *(Năm nghìn chín trăm năm mươi bảy tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).*

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

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

2. 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, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội.

3. 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.

4. Cấu trúc Công ty:

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2026 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	60%	60%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	67,55%	67,55%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	69,36%	69,36%
4.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%
5.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	100%	100%
6.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, TP Quảng Ninh, Việt Nam	95,72%	95,72%
7.	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 Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	99%	99%
8.	Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%
9.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O	Tầng 5, tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	99%	99%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Sao Khuê (*)	Ô đất CC-3, Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, Xã Quốc Oai, TP Hà Nội, Việt Nam	98,52%	98,52%
11.	Công ty Cổ phần Giáo dục Mầm Xanh Việt Nam (**)	Ô đất CC-5, Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, Xã Quốc Oai, TP Hà Nội, Việt Nam	98,67%	98,67%

(*) Căn cứ theo Nghị quyết số 17/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/6/2026 và Hợp đồng góp vốn số 20-7/2026/HĐGV/CEO-SK ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thực hiện góp vốn bằng toàn bộ công trình trường tiểu học và quyền sử dụng đất tại ô đất CC-3, Khu đô thị Quốc Oai với giá trị định giá là 108.377.000.000 VNĐ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Sao Khuê (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 98,52%). Theo Biên bản giao nhận tài sản góp vốn số 20-7/2026/BBGNTSGV/CEO-SK, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện bàn giao tài sản và hoàn tất quá trình góp vốn vào ngày 20/07/2026.

(**) Căn cứ theo Nghị quyết số 17/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/6/2026 và Hợp đồng góp vốn số 20-7/2026/HĐGV/CEO-MX ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thực hiện góp vốn bằng toàn bộ công trình trường mầm non và quyền sử dụng đất tại ô đất CC-5, Khu đô thị Quốc Oai với giá trị định giá là 64.136.000.000 VNĐ thành lập Công ty Cổ phần Giáo dục Mầm xanh Việt Nam (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 98,67%). Theo Biên bản giao nhận tài sản góp vốn số 20-07/2026/BBGNTSGV/CEO-MX, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện bàn giao tài sản và hoàn tất quá trình góp vốn vào ngày 20/07/2026.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các

khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất hợp nhất.

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

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

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

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

Tiền 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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 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.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác là 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.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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 là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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.

Các loại thuế khác

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

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BCTHTC HỢP NHẤT

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	31.760.539.901	15.785.775.176
Tiền gửi ngân hàng	53.495.243.567	95.423.221.163
Tiền đang chuyển	-	1.050.002
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	79.216.157.665	671.194.843.343
Cộng	**164.471.941.133**	**782.404.889.684**

2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	24.451.494.272
Công ty cổ phần Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	19.228.860.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh Doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	3.755.000.000	5.475.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty cổ phần Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty cổ phần Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	9.180.250.000	9.180.250.000
Công ty cổ phần Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	11.347.846.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	455.765.210.946	476.915.062.099
Cộng	**623.328.661.218**	**646.198.512.371**

3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất Vân Đồn	2.771.522.000	2.927.746.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	667.423.741.000	23.797.024.000
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất Cao cấp Alliance	47.889.068.299	-
Công ty Cổ phần Cửa Sunspace	12.143.590.541	-
Công ty Cổ phần Nội thất NEM	11.412.048.145	-
Trả trước cho các đối tượng khác	76.684.414.863	42.172.619.031
Cộng	**818.324.384.848**	**68.897.389.031**

4 Phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	51.525.182.652	41.303.850.652
Tạm ứng	7.708.734.542	515.316.477
Chi phí đền bù GPMB - dự án Sonasea Residences Phú Quốc	615.882.351.880	615.882.351.880
Chi phí đền bù GPMB - Dự án khu đô thị mới CEO Mê Linh	-	131.955.270.361
Phải thu các đối tượng khác	38.400.075.992	6.751.654.332
Cộng	**713.516.345.066**	**796.408.443.702**
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	7.107.486.694	7.157.486.694
Phải thu khác	1.692.084.000	1.692.084.000
Cộng	**8.799.570.694**	**8.849.570.694**

5 Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên vật liệu	32.841.959.906	41.793.114.574
Công cụ dụng cụ	184.894.841	257.222.908
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.738.876.379.039	1.425.969.502.092
Hàng hóa	3.362.783.983	1.458.786.423
Cộng	**3.775.266.017.769**	**1.469.478.625.997**

6 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	3.602.402.995	4.281.763.833
Chi phí bảo hiểm	184.873.393	126.132.657
Chi phí môi giới bất động sản	22.763.524.423	25.363.638.140
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	7.113.980.521	9.273.760.260
Cộng	**33.664.781.332**	**39.045.294.890**
b. Dài hạn		
Trả trước tiền thuê văn phòng	3.409.347.312	3.495.297.249
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	19.322.237.358	29.822.955.273
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.794	3.374.427.796
Chi phí nhượng quyền thương mại Khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân đồn	1.450.324.436	1.482.966.011
Chi phí quyền sử dụng đất Khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân đồn	6.126.751.131	6.218.080.070
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	962.283.739	20.674.509.941
Cộng	**34.645.371.770**	**65.068.236.340**

7 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026	**2.422.777.398.130**	**84.705.456.217**	**74.717.879.508**	**11.921.866.696**	**18.604.631.977**	**2.612.727.232.528**
Mua trong kỳ	5.726.516.994	426.967.518	3.787.559.743	919.583.889	423.305.721	11.283.933.865
Đầu tư XDCB hoàn thành	147.310.279.828	-	-	-	-	147.310.279.828
Giảm do thoái vốn	(145.458.015.834)	(728.350.600)	(300.000.000)	-	(287.380.000)	(146.773.746.434)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.512.193.941)	(38.879.630)	-	(1.551.073.571)
Phân loại lại	-	-	181.000.000	-	(181.000.000)	-
Giảm khác	(643.956.639)	-	-	-	-	(643.956.639)
Tại ngày 30/09/2026	**2.429.712.222.479**	**84.404.073.135**	**76.874.245.310**	**12.802.570.955**	**18.559.557.698**	**2.622.352.669.577**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	**422.607.104.620**	**73.463.704.694**	**44.852.746.318**	**9.408.767.763**	**9.182.093.319**	**559.514.416.714**
Khấu hao trong kỳ	47.815.354.290	2.955.011.305	4.453.042.582	513.649.731	1.287.783.838	57.024.841.746
Giảm do thoái vốn	(33.799.280.607)	(604.145.978)	(300.000.000)		(19.158.664)	(34.722.585.249)
Giảm khác	(643.956.639)	-	-	-	-	(643.956.639)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.491.852.144)	-	-	(1.491.852.144)
Phân loại lại	-	-	181.000.000	-	(181.000.000)	-
Tại ngày 30/09/2026	**435.979.221.664**	**75.814.570.021**	**47.694.936.756**	**9.922.417.494**	**10.269.718.493**	**579.680.864.428**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	**2.000.170.293.510**	**11.241.751.523**	**29.865.133.190**	**2.513.098.933**	**9.422.538.658**	**2.053.212.815.814**
Tại ngày 30/09/2026	**1.993.733.000.815**	**8.589.503.114**	**29.179.308.554**	**2.880.153.461**	**8.289.839.205**	**2.042.671.805.149**

8 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026	**47.211.516.460**	**23.505.139.888**	**267.227.596**	**208.518.000**	**751.546.300**	**71.943.948.244**
Mua trong kỳ	-	150.000.000	-	-	-	150.000.000
Giảm do thoái vốn	-	(45.000.000)	-	-	-	(45.000.000)
Giảm khác	-	(765.363.750)	-	-	-	(765.363.750)
Tại ngày 30/09/2026	**47.211.516.460**	**22.844.776.138**	**267.227.596**	**208.518.000**	**751.546.300**	**71.283.584.494**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	**7.231.683.904**	**19.855.576.551**	**267.227.596**	**208.518.000**	**349.457.252**	**27.912.463.303**
Khấu hao trong kỳ	713.370.042	773.165.732	-	-	246.719.448	1.733.255.222
Giảm do thoái vốn		(45.000.000)	-	-	-	(45.000.000)
Giảm khác	-	(765.363.750)	-	-	-	(765.363.750)
Tại ngày 30/09/2026	**7.945.053.946**	**19.818.378.533**	**267.227.596**	**208.518.000**	**596.176.700**	**28.835.354.775**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	**39.979.832.556**	**3.649.563.337**	**-**	**-**	**402.089.048**	**44.031.484.941**
Tại ngày 30/09/2026	**39.266.462.514**	**3.026.397.605**	**-**	**-**	**155.369.600**	**42.448.229.719**

9 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	**651.091.261.863**	**84.310.364.771**	**735.401.626.634**
Thanh lý, nhượng bán	(41.696.820.057)	-	**(41.696.820.057)**
Tại ngày 30/09/2026	**609.394.441.806**	**84.310.364.771**	**693.704.806.577**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	**137.084.120.440**	**13.331.781.239**	**150.415.901.679**
Trích khấu hao trong kỳ	10.955.322.384	1.474.385.337	12.429.707.721
Thanh lý, nhượng bán	(7.983.400.099)	-	(7.983.400.099)
Tại ngày 30/09/2026	**140.056.042.725**	**14.806.166.576**	**154.862.209.301**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	**514.007.141.423**	**70.978.583.532**	**584.985.724.955**
Tại ngày 30/09/2026	**469.338.399.081**	**69.504.198.195**	**538.842.597.276**

10 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường mầm non Tư thục CEO	-	38.582.418.572
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học Tư thục CEO	-	73.801.824.188
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbour City	1.092.685.889.089	1.049.631.476.856
Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang	479.635.148.425	143.326.002.022
Dự án đầu tư xây dựng trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng tại xã Quốc Oai	97.884.551.314	23.152.667.465
Các dự án khác	37.914.639.672	4.389.757.553
Cộng	**1.708.120.228.500**	**1.332.884.146.656**

11 Lợi thế thương mại

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty cổ phần phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	1.065.320.335	10.653.203.260
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.734.902.614	9.174.184.394
Cộng	**6.800.222.949**	**19.827.387.654**

12 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	10.621.696.671	8.699.104.521
Công ty cổ phần xây dựng - thương mại Sao Bắc	288.025.290	218.539.600
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Đ.H.C	1.608.149.783	3.178.312.057
Công ty cổ phần Cửa SunSpace	5.737.987.249	8.097.637.666
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng HAI A	8.854.403.527	8.854.403.527
Các đối tượng khác	137.735.768.063	181.425.322.733
Cộng	**179.846.030.583**	**225.473.320.104**

13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nguyễn Kim Hoa	11.888.912.038	11.888.912.038
Công ty TNHH thương mại Đầu tư LMN	5.946.475.149	12.119.631.646
Nguyễn Thế Lam	23.849.800.217	23.849.800.217
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công thương Quốc tế	-	13.000.000.000
Nguyễn Mạnh Chiến	17.841.219.508	17.841.219.508
Các đối tượng khác	423.301.873.329	440.515.170.347
Cộng	**482.828.280.241**	**519.214.733.756**

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Các khoản phải trả		
Thuế giá trị gia tăng	18.327.424.077	7.077.996.981
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.593.999.668	39.920.776.748
Thuế thu nhập cá nhân	6.198.854.874	1.209.618.702
Các loại thuế khác	1.102.914.033	1.543.432.295
Cộng	**58.223.192.652**	**49.751.824.726**
b. Các khoản phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	21.302.885	21.302.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.616.154.283	2.618.185.961
Thuế thu nhập cá nhân	64.371.893	82.574.915
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	15.691.704.157	16.097.889.706
Cộng	**18.393.533.218**	**18.819.953.467**

15 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	36.658.907.945	122.719.242
Trích trước giá vốn kinh doanh Bất động sản	178.739.885.088	237.678.811.910
Trích trước chi phí môi giới	3.529.171.048	2.385.615.057
Chi phí phải trả của khách sạn	15.500.719.726	21.068.006.698
Trích trước chi phí ngắn hạn khác	18.869.137.005	21.203.980.246
Cộng	**253.297.820.812**	**282.459.133.153**
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	6.361.068.112	5.410.979.784
Chi phí thuê đất dự án khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort tại Phú Quốc	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	-	51.866.742
Trích trước chi phí dài hạn khác	2.044.931.510	-
Cộng	**84.217.405.127**	**81.274.252.031**

16 Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tháp CEO	3.423.726.087	3.270.180.411
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	8.861.274.262	9.643.594.298
Doanh thu nhận trước về dịch vụ kinh doanh bất động sản (15 đêm nghỉ)	2.702.446.140	2.702.445.652
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	9.730.924.966	9.730.925.454
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	959.040.493	3.209.319.537
Cộng	**25.677.411.948**	**28.556.465.352**
b. Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tháp CEO	66.617.029.169	68.354.864.690
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	7.820.686.157	14.226.061.846
Doanh thu nhận trước về dịch vụ kinh doanh bất động sản (15 đêm nghỉ)	3.378.054.515	5.404.878.414
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	20.999.974.573	28.298.179.506
Cộng	**98.815.744.414**	**116.283.984.456**

17 Phải trả khác	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
-Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	2.879.746.337	3.334.986.427
-Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	162.011.769.116	198.586.082.112
-Khoản cam kết phải trả cho khách hàng	10.583.348.936	79.464.706.189
-Tiền quỹ dự phòng và SC khu vực chung thu của khách mua căn hộ	15.132.034.903	15.542.544.378
-Phải trả, phải nộp khác	64.524.054.544	46.618.890.569
Cộng	**255.130.953.835**	**343.547.209.675**
b. Dài hạn		
-Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	9.848.800.787	32.437.847.259
-Phải trả dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	**14.848.800.787**	**37.437.847.259**

18 Vay và nợ thuê tài chính.	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a Ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	310.208.021.943	81.453.068.697
Vay khác	-	11.530.000.000
Cộng	**310.208.021.943**	**92.983.068.697**
b Dài hạn		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	398.663.796.510	342.857.351.936
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	273.163.926.183	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	1.877.168.141.198	-
Cộng	**2.548.995.863.891**	**342.857.351.936**

19 Vốn chủ sở hữu

Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026	**5.674.160.750.000**	**243.967.519.433**	**(433.150.000)**	**291.855.108.812**	**232.107.601.969**	**6.441.657.830.214**
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	6.930.000.000	6.930.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	146.151.154.615	41.430.639.810	187.581.794.425
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, Ban điều hành	-	-	-	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
Giảm khác		(1.409.068.658)				(1.409.068.658)
Chia cổ tức	283.596.800.000	-	-	(283.596.800.000)	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	(1.180.183.070)	(1.541.547.733)	(2.721.730.803)
Tại ngày 30/09/2026	**5.957.757.550.000**	**242.558.450.775**	**(433.150.000)**	**146.229.280.357**	**278.926.694.046**	**6.625.038.825.178**

(*) Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về phương án phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 13/2026/NQ/CEO-HĐQT về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025. Trong đó, Đại hội đồng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 là 283.596.800.000 đồng, tương ứng 28.359.680 cổ phiếu nâng tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O từ 5.674.160.750.000 đồng lên 5.957.757.550.000 đồng. Ngày 06/7/2026, Công ty đã đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30 và trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18A/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/8/2026.

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

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	228.259.258.264	192.642.038.723
Doanh thu kinh doanh bất động sản	37.864.190.629	49.304.473.966
Cộng	**266.123.448.893**	**241.946.512.689**

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	153.835.733.382	138.739.555.742
Giá vốn kinh doanh bất động sản	45.588.416.046	18.407.935.821
Cộng	**199.424.149.428**	**157.147.491.563**

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.722.920.180	15.536.257.299
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.383.630	2.708.973
Cộng	**6.728.303.810**	**15.538.966.272**

4 Chi phí tài chính

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
Lãi tiền vay	9.836.634.574	6.508.676.929
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	21.974.381	8.306.657
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	776.099	97.113.167
Chi phí hoạt động tài chính khác	118.181.818	-
Cộng	**9.977.566.872**	**6.614.096.753**

5 Chi phí thuế Thu nhập

	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND
a Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.756.663.784	7.527.040.407
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**10.756.663.784**	**7.527.040.407**
b Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5.922.880.313)	393.791.276
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**(5.922.880.313)**	**393.791.276**

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Căn cứ theo Nghị quyết số 21/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 21/09/2026 của Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản C.E.O với số tiền là 980.000.000 VNĐ (tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 98%).

2 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh đầu kỳ của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất năm 2026 là số liệu cuối kỳ của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 3/2026 là số liệu tương ứng Quý 3/2025 do Công ty lập.

Công ty không thực hiện trình bày lại số liệu so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đối với một số chỉ tiêu, do Quý 3/2026 thuộc năm tài chính đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán mới ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuy nhiên, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được trình bày lại nhằm phù hợp với các quy định nêu trên để đảm bảo khả năng so sánh với số liệu kỳ hiện tại.

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số được trình bày lại	Chênh lệch
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)
Các khoản tương đương tiền	112	669.777.314.155	671.194.843.343	1.417.529.188
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	767.707.101.181	770.825.481.143	3.118.379.962
Phải thu ngắn hạn khác	135	799.859.352.852	796.408.443.702	(3.450.909.150)
Phải thu dài hạn khác	215	9.934.570.694	8.849.570.694	(1.085.000.000)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số được trình bày lại	Chênh lệch
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(48.073.973.382)	(48.003.476.639)	70.496.743
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	50.978.675.378	50.908.178.635	(70.496.743)

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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