



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



DANH MỤC VIẾT TẮT

CHỮ VIẾT TẮT : DIỄN GIẢI

Ban TGD : Ban Tổng Giám đốc

BCTC : Báo cáo tài chính

BDS : Bất động sản

BKS : Ban Kiểm soát

CBNV : Cán bộ nhân viên

Tập đoàn CEO : Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

DHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông

HDQT : Hội đồng quản trị

LNTT : Lợi nhuận trước thuế

LNST : Lợi nhuận sau thuế

NNB : Người nội bộ

TTCK : Thị trường Chứng khoán

VND : Việt Nam Đồng



Nội dung

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

I. THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Thông điệp của Tổng Giám Đốc
2. Giải thưởng tiêu biểu năm 2022
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
4. Khát vọng - Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

II. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung
2. Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro

III. TÌNH HÌNH HĐKD NĂM 2022 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023
2. Tình hình tài chính
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
4. Tổ chức và nhân sự
5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
5. Tăng cường quản trị công ty

V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Tâm nhìn bền vững
2. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo tài chính



Chương I Thông điệp của Tổng giám đốc

1. Thông điệp của Tổng Giám Đốc
2. Giải thưởng tiêu biểu năm 2022
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
4. Khát vọng - Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi



Kính gửi Quý Cổ đông và Đối tác!

Đầu tiên, tôi xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn sâu sắc tới các Quý vị Cổ đông và Đối tác đã đồng hành cùng Tập đoàn CEO những năm vừa qua.

Trải qua hành trình hơn hai thập kỉ xây dựng và phát triển, Tập đoàn CEO luôn hướng tới những giá trị bền vững với sứ mệnh “Vì cuộc sống chất lượng hơn”, tạo dựng những giá trị tốt đẹp cho con người, đất nước và góp phần thực hiện khát vọng “Vì Việt Nam hùng cường”.

Năm 2022, dù hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đã phải đối diện với những thách thức do biến động khó lường của thị trường, nhưng Tập đoàn CEO đã luôn nỗ lực để bám sát theo kế hoạch đề ra trước đó. Những nỗ lực đó đã được ghi nhận bằng kết quả sản xuất kinh doanh lạc quan, vượt kế hoạch và là tiền đề để doanh nghiệp tiếp tục phấn đấu hoàn thành tốt các mục tiêu dài hạn.

Thời gian qua, Tập đoàn đã hợp tác với PWC, một tập đoàn tư vấn trong Big4 toàn cầu, để xây dựng chiến lược phát triển mới đến năm 2026 và chính thức áp dụng thực hiện từ năm 2022. Bên cạnh đó, doanh nghiệp tiếp tục hoàn thiện các quy chế quản trị doanh nghiệp; nâng cao năng lực tài chính đáp ứng nhu cầu phát triển; đẩy mạnh phát triển quỹ đất thông qua việc tham gia đấu thầu, đấu giá, M&A, hợp tác đầu tư các dự án có tiềm năng, phù hợp với định hướng phát triển.

Tập đoàn cũng đã thực hiện tổ chức tái cấu trúc các ngành nghề kinh doanh chính, tập trung nhiều hơn vào phát triển bất động sản nhà ở, khu đô thị tích hợp du lịch, nghỉ dưỡng; nhà ở vừa túi tiền. Công tác triển khai, thi công và bán hàng liên tục được thúc đẩy tại các dự án trọng điểm.

Đối với lĩnh vực dịch vụ, các khu nghỉ dưỡng đang vận hành tại Phú Quốc đảm bảo duy trì chất lượng dịch vụ tiêu chuẩn 5 sao và là điểm đến yêu thích của du khách nội địa và quốc tế. Hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực dẫn khởi sắc trở lại với số lượng đào tạo nguồn nhân lực có tay nghề, nguồn nhân lực du lịch và đưa thực tập sinh sang làm việc tại thị trường Nhật Bản đạt mức ổn định.

Tiếp nối chặng đường hơn 20 năm qua, Tập đoàn CEO quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu năm 2023, cũng như thực hiện thành công Chiến lược phát triển 2022-2026, qua đó đóng góp nhiều hơn cho các đột phá chiến lược và ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước. Trên hành trình sắp tới, Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO hy vọng tiếp tục nhận được sự tin tưởng, sự đồng hành và hỗ trợ của các Quý cổ đông, đối tác cùng toàn thể hơn 2.000 cán bộ, nhân viên của Tập đoàn.

Một lần nữa, thay mặt Tập đoàn CEO, tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc và lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công đến toàn thể Quý vị!

Trân trọng.

Hà Nội, tháng 4/2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐOÀN VĂN MINH

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2022



HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG NHÌ DO CHỦ TỊCH NƯỚC TRAO TẶNG



XẾP HẠNG 427 TRONG BẢNG XẾP HẠNG TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM NĂM 2022 (VIETNAM REPORT)



XẾP HẠNG 326 TRONG BẢNG XẾP HẠNG PROFIT500 - TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2022 (VIETNAM REPORT)



KHU NGHỈ DƯỠNG NOVOTEL PHU QUOC RESORT ĐẠT GIẢI “ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC TIỆC CƯỚI Ở KHU NGHỈ DƯỠNG CÓ BÃI BIỂN RIÊNG TỐT NHẤT VIỆT NAM” TẠI GIẢI THƯỞNG DU LỊCH & LỮ HÀNH LUXLIFE 2022

KHU NGHỈ DƯỠNG BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC ĐẠT GIẢI “BEST FOR FAMILY” TẠI LỄ TRAO GIẢI MYTOUR’S CHOICE 2022



DỰ ÁN SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY ĐƯỢC VINH DANH TOP 10 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG TIỀM NĂNG NĂM 2022 TẠI LỄ VINH DANH THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN DẪN ĐẦU NĂM 2021 - 2022.



KHU NGHỈ DƯỠNG NOVOTEL PHU QUOC RESORT ĐẠT 2 GIẢI “RESORT GIA ĐÌNH TỐT NHẤT” VÀ “RESORT CÓ DỊCH VỤ TỐT NHẤT” TẠI HAUTE GRANDEUR GLOBAL AWARDS 2022



DỰ ÁN SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY ĐƯỢC VINH DANH TOP 10 DỰ ÁN BĐS NGHỈ DƯỠNG TIỀM NĂNG NĂM 2022.

CHỈ TIÊU NỔI BẬT 2022

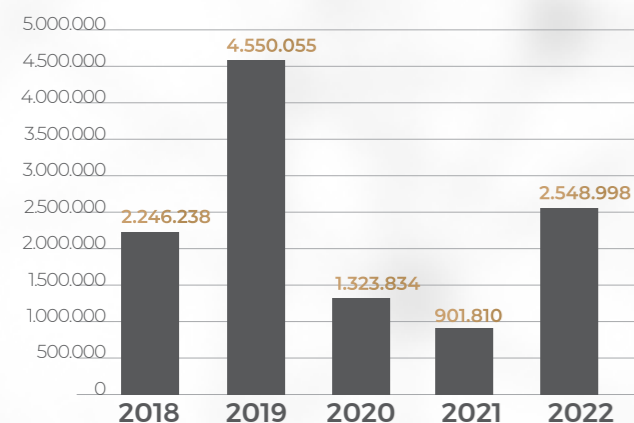
Tổng doanh thu:	Lợi nhuận trước thuế:	Vốn chủ sở hữu:	Lợi nhuận sau thuế:	Vốn điều lệ:
2.626 tỷ đồng	473.652 triệu đồng	3.719.155 triệu đồng	310.615 triệu đồng	2.573.400 tỷ đồng

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH NỔI BẬT GIAI ĐOẠN 2018 - 2022

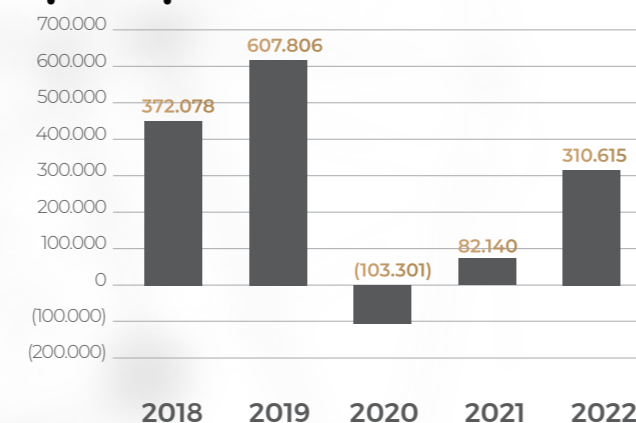
Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2018 - 2022

Đơn vị: Triệu đồng

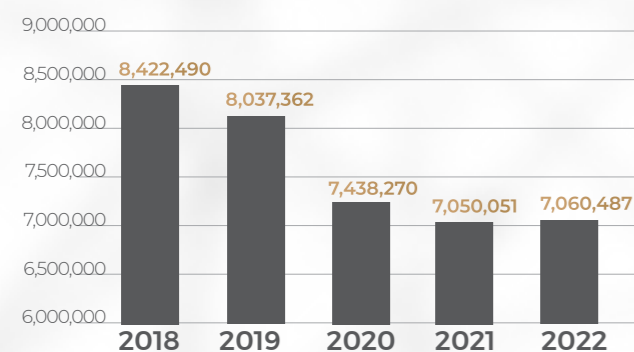
DOANH THU THUẦN



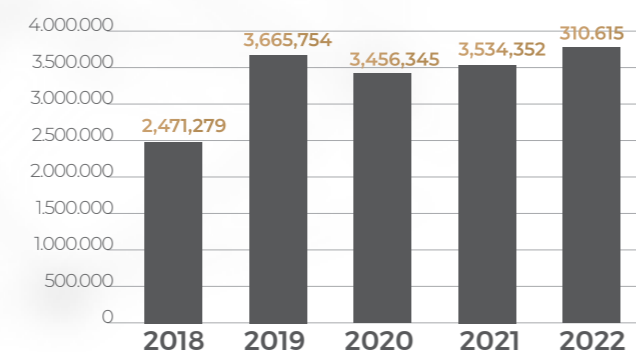
LỢI NHUẬN SAU THUẾ



TỔNG TÀI SẢN



VỐN CHỦ SỞ HỮU



TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2018 - 2022

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
Doanh thu thuần	2.246.238	4.550.055	1.323.834	901.810	2.548.998
Lợi nhuận sau thuế	372.078	607.806	(103.301)	82.140	310.615
Tổng tài sản	8.422.490	8.037.362	7.438.270	7.050.051	7.060.487
Vốn chủ sở hữu	2.471.279	3.665.754	3.456.345	3.534.352	3.719.155



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

(1) CON NGƯỜI:

Với CEO, con người là tài sản quan trọng nhất, là nhân tố quyết định góp phần tạo nên giá trị và thương hiệu của Tập đoàn. Trong triết lý kinh doanh của Tập đoàn, con người và cộng đồng luôn là trọng tâm, ảnh hưởng tới mọi quyết sách và hành động. Chính vì vậy, cánh cửa CEO luôn rộng mở chào đón những con người cùng chung khát vọng, đam mê cống hiến, có đức, có tâm và có tài, vì cuộc sống chất lượng hơn cho mỗi cá nhân, cộng đồng và đất nước.

(2) KHÁT VỌNG:

Tập đoàn CEO luôn khuyến khích các thành viên sống có khát vọng, mục tiêu để không ngừng học hỏi, phấn đấu để biến khát vọng, mục tiêu đó thành sự thật.

(3) ĐỔI MỚI:

Tập đoàn CEO không ngừng đổi mới và bắt nhịp với những công nghệ mới để luôn phát triển song hành cùng thời đại, linh hoạt thay đổi để thích ứng với mọi hoàn cảnh.

(4) UY TÍN:

Tập đoàn CEO lấy cam kết với khách hàng, cổ đông, đối tác, cộng đồng và đất nước làm động lực. Uy tín chính là danh dự của CEO mà mỗi cá nhân trong Tập đoàn đều nỗ lực xây dựng, phát huy và gìn giữ.

(5) HIỆU QUẢ:

Hiệu quả là thước đo của mọi hành động. Với Tập đoàn CEO, hiệu quả kinh doanh luôn gắn với hiệu quả kinh tế - xã hội, thông qua việc nộp ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm, nâng cao mức sống của người lao động, góp phần xây dựng đất nước giàu đẹp.



Chương II Thông tin Chung

1. Thông tin chung
2. Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro



THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên đầy đủ: **Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O**

Tên giao dịch: **Tập đoàn CEO**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **0101183550** do sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021.

Vốn điều lệ: **2.573.399.850.000 VNĐ** (Hai nghìn năm trăm bảy mươi ba tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: **2.573.399.850.000 VNĐ** (Hai nghìn năm trăm bảy mươi ba tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Địa chỉ: **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.**

Số điện thoại: **0243 7875136**

Fax: **0243 7875137**

Email: **info@ceogroup.com.vn**

Website: **www.ceogroup.com.vn**

Mã cổ phiếu: **CEO**

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

◊ Tập đoàn CEO ra đời với tên gọi Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO).



2001

◊ Chuyển đổi loại hình từ TNHH sang công ty cổ phần, đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.

◊ Tập đoàn CEO ký thỏa thuận hợp tác với cổ đông chiến lược: Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB), Công ty TNHH Chứng khoán Thăng Long (TSC), Công ty Tài chính Bưu điện (PTF)

◊ Thành lập thêm công ty thành viên là Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O.

2007

◊ Thành lập Trường Cao đẳng Đại Việt.

◊ Thành lập Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O.



2008

◊ Khánh thành Tòa tháp CEO tại HH2 Phạm Hùng – Từ Liêm – Hà Nội. Đây là tòa nhà văn phòng hạng A được hoàn thành đúng tiến độ đầu tiên ở khu vực phía Tây Hà Nội.



2009

◊ Góp vốn đầu tư và trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Phú Quốc.

◊ Thành lập Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O, sau này chuyển thành Công ty cổ phần du lịch C.E.O

2010

2011

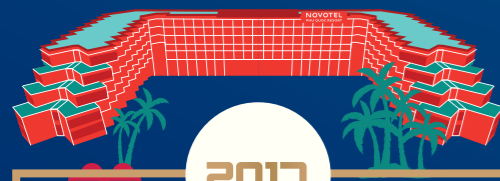
◊ Tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 đồng.

◊ Khai trương khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Villas thuộc khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort.

◊ Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)

◊ Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)

◊ Ra mắt dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc.



2017

◊ Tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.

◊ Khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort

◊ Tái cấu trúc Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O thành Công ty cổ phần Du lịch C.E.O

◊ M&A thành công và trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đào Ngọc)

◊ Khánh thành Trường Cao đẳng Đại Việt trụ sở tại Bắc Ninh

◊ Thành lập Công ty TNHH một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O (nay đổi tên thành Công ty TNHH C.E.O Hospitality).

2016

◊ Chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

◊ Cổ phiếu CEO chính thức ra nhập rổ chỉ số HNX30



2015

◊ Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu: CEO

2014

◊ Tập đoàn CEO chính thức trở thành công ty đại chúng.

◊ Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế chính thức được chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế do Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O) sở hữu 100% vốn điều lệ.



2012 - 2013

◊ Thành lập Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O;

◊ Khánh thành hạ tầng kỹ thuật và giới thiệu dự án Khu Đô thị River Silk City – Sông Xanh (phân kỳ II,III) được đánh giá là dự án được đầu tư đồng bộ và chất lượng nhất tại tỉnh Hà Nam



2018

◊ Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.

◊ Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc. Dự án căn hộ nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế 5 sao tại Phú Quốc với quy mô 549 căn condotel và 16 villas, tổng mức đầu tư dự kiến 1.500 tỷ đồng.

◊ Khai trương và đưa vào vận hành Sonasea Paris Villas thuộc Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort với quy mô 318 căn biệt thự

◊ Cát nóc Singapore Shoptel – Phần khu đầu tiên của dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City

2019

◊ Lễ ra mắt phân khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City

◊ Khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc vinh dự nhận giải “ Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020” tại lễ trao giải chương trình “Dự án đáng sống 2020” do Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) và Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp phối hợp tổ chức

◊ Tập đoàn CEO được vinh danh Top 150 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam tại Lễ công bố và tôn vinh Bảng xếp hạng VNR500 năm 2020.



2020 - 2021

◊ Tập đoàn CEO khởi công khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, công trình nằm trong khu tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City, có quy mô gồm 200 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao quốc tế và 300 villas biển. Khi đi vào hoạt động, đây sẽ là một trong những khu nghỉ dưỡng đẳng cấp bậc nhất mang thương hiệu quốc tế tại Vân Đồn.

◊ Tập đoàn CEO khởi công Sonasea Silk Path lấy cảm hứng từ “Con đường tơ lụa” bao gồm hơn 300 sản phẩm nhà phố biển, tọa lạc tại vị trí đặc địa bậc nhất dự án, tiếp giáp với 2 đường chính nội khu rộng 24m và 20m.

2022



BẤT ĐỘNG SẢN 

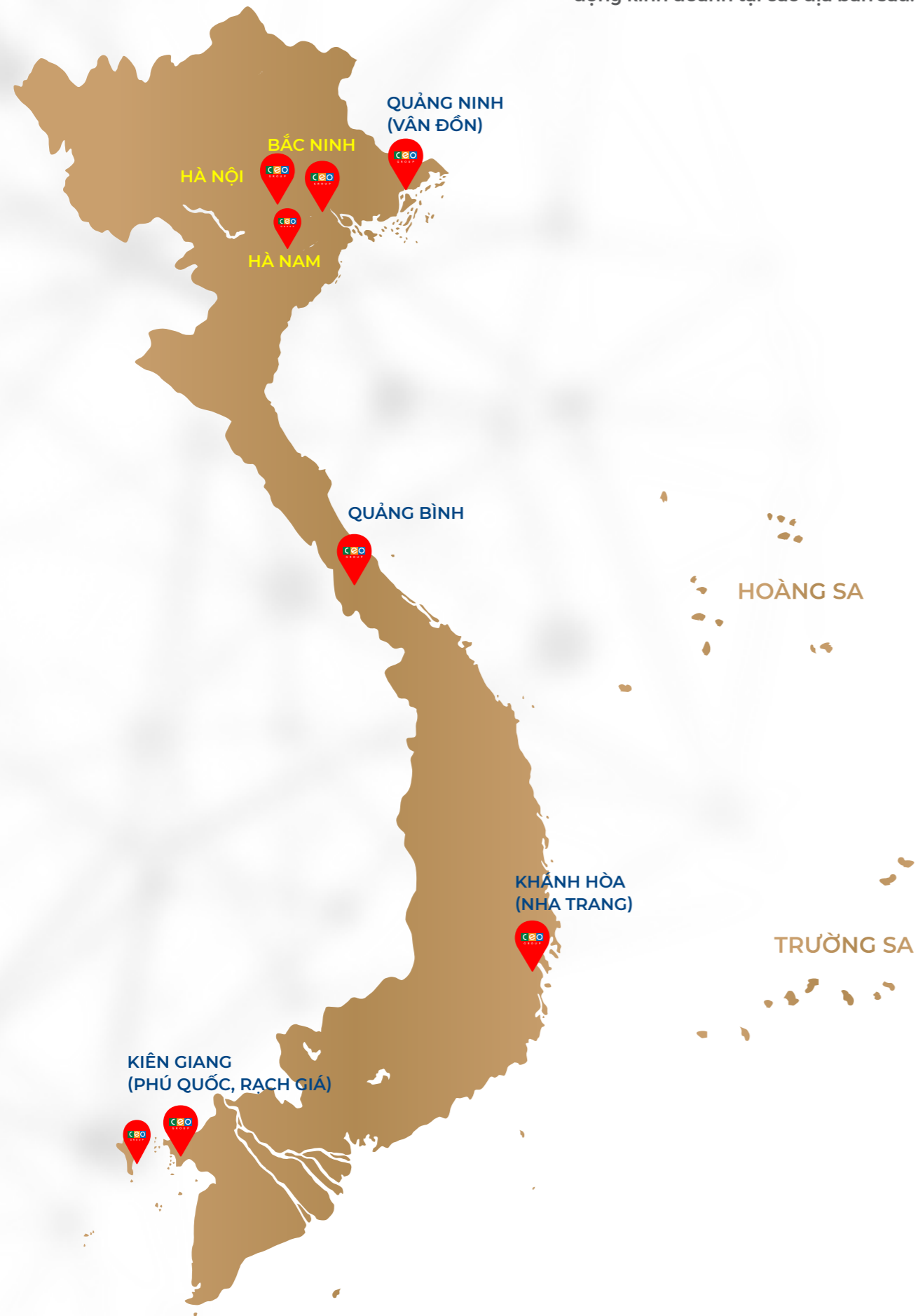
XÂY DỰNG 

DỊCH VỤ 



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Tập đoàn CEO hiện đang tiến hành các hoạt động kinh doanh tại các địa bàn sau:



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



BẤT ĐỘNG SẢN

Mang đến sự thịnh vượng cũng như thay đổi hình ảnh cho những nơi mà Tập đoàn CEO đặt chân đến. Kiến tạo những công trình đẳng cấp, bắt kịp xu hướng xanh, thông minh, cá tính và nhân văn. Thiết lập những chuẩn mực sống chất lượng dành cho cộng đồng. Đó là cách Tập đoàn CEO tạo ra dấu ấn riêng tại các dự án bất động sản đô thị mà Tập đoàn triển khai.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

- THÁP CEO
- CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY
- CEOHOMES RIVER SILK CITY
- CEOHOMES HANA GARDEN
- SONASEA RESIDENCES
(CEOHOMES DIAMOND HILL & RESIDENCES 2)
- CEOHOMES KIEN GIANG CITY

THÁP CEO



CEO Tower là một trong những tòa nhà văn phòng hạng A đầu tiên trên đường Phạm Hùng cho Tập đoàn CEO đầu tư và đưa vào khai thác từ năm 2009. Vị trí trung tâm kinh tế năng động nhất phía Tây Thủ đô, không gian làm việc sáng tạo, trang thiết bị tiện ích tối ưu, Tháp CEO là nơi làm việc lý tưởng dành cho doanh nghiệp trong nước và quốc tế với tỉ lệ lấp đầy cao

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô: 20.000 m²

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Bamboo Garden

Tổ ấm an lành - Lưu thành phố

Bamboo Garden là dự án nhà ở xã hội nằm trong khuôn viên CEOHOMES Sunny Garden City. Căn hộ Bamboo Garden có diện tích từ 48m² đến 66m², được thiết kế tối ưu không gian với đầy đủ các phòng chức năng, mang đến trải nghiệm sống tiện nghi & hiện đại.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Quốc Oai, Hà Nội

Diện tích: 10.528m²

Quy mô: 432 căn hộ

Sản phẩm: Nhà ở xã hội

Đã hoàn thành năm 2015

BAMBOO GARDEN



CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY



CEOHOMES Sunny Garden City là dự án khu đô thị do Tập đoàn CEO đầu tư tại Quốc Oai – Hà Nội, kết nối thuận tiện đến trung tâm Thủ đô chỉ trong 20 phút di chuyển. Được quy hoạch đồng bộ và hiện đại với đầy đủ các tiện ích đa dạng, đáp ứng mọi nhu cầu an cư và vui chơi giải trí như: hệ thống siêu thị, nhà hàng, công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, công viên thể thao..., CEOHOMES Sunny Garden City được ví như một “miền xanh thịnh vượng”, mang đến cuộc sống an nhiên trọn vẹn cho các gia đình.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Quốc Oai, Hà Nội

Quy mô: 23,8ha

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse





Quy hoạch bởi CPG Singapore theo tiêu chuẩn quốc tế, CEO HOMES River Silk City hiện là dự án khu đô thị hiện đại được đầu tư hạ tầng tốt nhất tại Hà Nam. Sở hữu vị trí đặc địa gần bệnh viện Bạch Mai (cơ sở 2) và bệnh viện Việt Đức (cơ sở 2), CEO HOMES River Silk City kiến tạo một môi trường sống đẳng cấp với hàng loạt tiện ích như: quảng trường, công viên thể thao, bể bơi, sân cầu lông, sân tennis, khu tiện ích...



CEO HOMES RIVER SILK CITY



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phủ Lý, Hà Nam

Quy mô: 126 ha

Sản phẩm: Liên kế, Biệt thự, Shophouse



CEO HOMES Hana Garden City là dự án nằm trong quy hoạch tổng thể huyện Mê Linh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư phát triển đồng bộ, hiện đại. Sở hữu hệ thống tiện ích đa dạng cùng cảnh quan độc đáo, Hana Garden City hướng đến trở thành khu đô thị xanh, thông minh, mang đến cuộc sống hạnh phúc cho cộng đồng dân cư văn minh, đẳng cấp.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Mê Linh, Hà Nội

Quy mô: 20.3 ha

Sản phẩm: Biệt thự, Shophouse, Liên kế, Nhà ở xã hội, Tòa nhà hỗn hợp

CEO HOMES HANA GARDEN CITY



CEO HOMES Diamond Hill là khu biệt thự cao cấp tọa lạc trên sườn núi Dương Tố, Phú Quốc, Kiên Giang. Ngoài sự xa hoa của khối kiến trúc được chăm chút tỉ mỉ, CEO HOMES Diamond Hill còn sở hữu hệ thống tiện ích 5 sao khép kín cùng những trải nghiệm sống cao cấp. Có tầm nhìn tuyệt đẹp về phía Bãi Trường, CEO HOMES Diamond Hill mang đến trải nghiệm sống và nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam.



SONASEA RESIDENCES (CEO HOMES DIAMOND HILL & RESIDENCES 2)

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Bãi Trường, Phú Quốc

Quy mô: 160 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà phố thương mại, Tòa Nhà hỗn hợp, Trung tâm y tế, Khách sạn, Trường học

CEO HOMES KIÊN GIANG CITY



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang

Quy mô: 83,5ha

Quy hoạch: Surbana Jurong (Singapore)

Sản phẩm: Nhà phố thương mại, Biệt thự, Liên kế, Chung cư, Nhà ở xã hội...

Nằm trên bờ biển thành phố Rạch Giá, CEO HOMES Kiên Giang City là dự án khu đô thị biển hiện đại, năng động, mang đến cuộc sống chất lượng cao tại khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long. Dự án hướng đến hình thành một thành phố thông minh, kết hợp với các khu phức hợp văn phòng, khu thương mại, nghỉ dưỡng, giải trí tiêu chuẩn quốc tế, hài hòa với môi trường, cảnh quan thiên nhiên với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chất lượng.



BẮT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Hợp tác phát triển các khu tổ hợp vui chơi – giải trí – nghỉ dưỡng tiêu chuẩn quốc tế tại các tỉnh/thành phố du lịch trọng điểm, Tập đoàn CEO cam kết tạo ra những giá trị mới, mang đến sự đột phá trong sản phẩm và dịch vụ đạt tiêu chuẩn 5 sao, góp phần quan trọng trong việc nâng tầm du lịch Việt Nam trên bản đồ du lịch Thế giới.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

- SONASEA VILLAS & RESORT
- NOVOTEL PHU QUOC RESORT
- NOVOTEL VILLAS
- BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC
- SONASEA PARIS VILLAS
- SONASEA SHOPPING CENTER
- SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY
- SINGAPORE SHOPTTEL
- SONASEA PREMIER NHA TRANG
- SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT



SONASEA VILLAS & RESORT



Sở hữu gần 2 km đường bờ biển Bãi Trường, Sonasea Villas & Resort được quy hoạch để trở thành khu tổ hợp du lịch đẳng cấp quốc tế bao gồm các khu resort, khu biệt thự và căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp, khu phố đi bộ và mua sắm, khu phức hợp văn phòng và thương mại sầm uất, khu vui chơi giải trí hiện đại. Ôm trọn vẻ đẹp tự nhiên của thiên đường đảo ngọc, Sonasea Villas & Resort hội tụ các thương hiệu khách sạn cao cấp nhất trên thế giới, mở ra một thiên đường nghỉ dưỡng hàng đầu dành cho du khách.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 132 ha

Quy hoạch: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Tổ hợp du lịch, Biệt thự, Khách sạn, Căn hộ du lịch, Khu nghỉ dưỡng, Khu hỗn hợp



PHU QUOC RESORT

Novotel Phu Quoc Resort là khu nghỉ dưỡng đầu tiên thuộc tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort đi vào vận hành từ năm 2016. Lấy ý tưởng từ hình ảnh làng chài Phú Quốc, Novotel Phu Quoc Resort gây ấn tượng bởi sự hài hòa giữa văn hóa bản địa và hơi thở hiện đại cùng không gian tràn ngập thiên nhiên.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 7.3 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2016

NOVOTEL PHU QUOC RESORT





NOVOTEL VILLAS

NOVOTEL VILLAS

Novotel Villas là khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort. Bao gồm 96 căn biệt thự sang trọng từ 3-5 phòng ngủ, Novotel Villas được quản lý và vận hành bởi tập đoàn Accor. Mỗi biệt thự đều sở hữu sân vườn, bể bơi riêng, mang lại cho chủ nhân một không gian nghỉ dưỡng đẳng cấp mà vẫn riêng tư tuyệt đối.

Đây là biệt thự nghỉ dưỡng thương hiệu Novotel đầu tiên được phép bán cho khách hàng.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 6.1 ha

Sản phẩm: Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2017



SONASEA SHOPPING CENTER

SONASEA SHOPPING CENTER

Là tuyến phố đi bộ đầu tiên tại Phú Quốc có chiều dài gần 1km, Sonasea Shopping Center được thiết kế dựa trên cảm hứng từ những khu phố đi bộ nổi tiếng thế giới. Với định hướng phát triển thành khu phố hiện đại và sầm uất, Sonasea Shopping Center hứa hẹn sẽ là địa điểm không thể bỏ qua dành cho du khách đến với Đảo Ngọc Phú Quốc.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

Sản phẩm: Shophouse

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019

BWP PREMIER BEST WESTERN Sonasea Phu Quoc

Tháng 1 năm 2019, Tập đoàn CEO khai trương khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc. Hợp tác quản lý cùng Best Western – Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu của Mỹ, Top 10 thế giới, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc mang đến chất lượng dịch vụ lưu trú đẳng cấp cùng hệ thống tiện ích hàng đầu như hồ bơi liên hoàn dạng đầm vịnh dài nhất Việt Nam, CView Sky Bar – nơi ngắm hoàng hôn đẹp nhất Việt Nam... sẵn sàng dành tặng du khách một kỳ nghỉ trọn vẹn ngay trong một điểm đến.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019



BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC

SONASEA PARIS VILLAS

Mang vẻ đẹp kiến trúc và văn hóa của Paris - thủ đô nước Pháp, Paris Villas là khu shop villas đầu tiên được khánh thành tại khu vực bãi Trường. Kết hợp hoàn hảo giữa mô hình shophouse và biệt thự, Sonasea Paris Villas đảm bảo không gian lưu trú đẳng cấp, cơ hội đầu tư kinh doanh hiệu quả.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Shopvillas



SONASEA PARIS VILLAS

Trải dài trên 2 km đường bờ biển Vịnh Bái Tử Long, Sonasea Vân Đồn Harbor City là tổ hợp “hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ đẳng cấp quốc tế” khai thác đa chiều, mang đến trải nghiệm vui chơi – giải trí 4 mùa tại Quảng Ninh.

Phát triển đa dạng các sản phẩm như nhà phố thương mại, khối khách sạn quốc tế, trung tâm hội nghị quốc tế, khu vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời, khu vui chơi có thưởng, hệ thống nhà hàng cao cấp... Sonasea Vân Đồn Harbor City mang đến mọi trải nghiệm trong một điểm đến giải trí đẳng cấp.



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

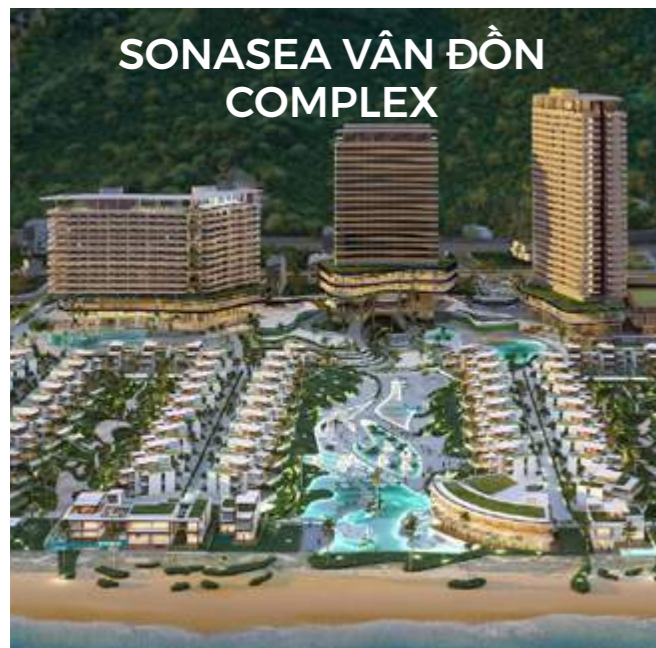
Quy mô: 358.3 ha

Quy hoạch: NIHON SEKKEI (Nhật Bản)

Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)

Sản phẩm: Tòa nhà hỗn hợp, Khách sạn, Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự, Shophouse, Bến du thuyền, Khu vui chơi giải trí...

SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY



SONASEA VÂN ĐỒN COMPLEX

Nằm trong tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Sonasea Vân Đồn Complex là tổ hợp khách sạn có quy mô hơn 1000 phòng đầu tiên và lớn nhất trên thế giới được vận hành bởi Accor dưới mô hình “3 thương hiệu 1 điểm đến đẳng cấp 5 sao” bao gồm Pullman, Novotel và Ibis Style.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)

Sản phẩm: Khách sạn, Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự



SINGAPORE SHOPTTEL

Mang âm hưởng của quốc đảo Singapore giữa Vân Đồn không ngừng phát triển, Singapore Shoptel là khu phố thương mại sầm uất, sở hữu hệ thống cảnh quan đặc sắc cùng những tuyến phố đi bộ đa sắc màu. Với thiết kế năng động, diện tích sử dụng lớn và quy hoạch hầm gửi xe chung kết nối với các tầng để xe riêng của từng căn, Singapore Shoptel hứa hẹn là điểm đến đầu tư không ngừng gia tăng giá trị tại Vân Đồn.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 3.2 ha

Thiết kế: HUMPHREYS AND PARTNERS ARCHITECTS (Mỹ)

Sản phẩm: 192 căn Shoptel

Nằm bên bãi Dài, thu trọn vẻ đẹp thiên nhiên tuyệt mỹ của Nha Trang, Sonasea Premier Nha Trang hưởng đến phong cách kiến trúc hiện đại, tận dụng tối đa không gian bản địa hòa trong sự sang trọng. Hệ thống phòng nghỉ tiêu chuẩn; các dịch vụ tiện ích như bể bơi, công viên giải trí, nhà hàng, Pool bar... được đầu tư nhằm đáp ứng cao nhất cho một kỳ nghỉ đẳng cấp dành cho du khách khi đến Nha Trang.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Nha Trang

Quy mô: 7.9 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Khách sạn, Biệt thự, Căn hộ nghỉ dưỡng



SONASEA PREMIER NHA TRANG



SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT

Sở hữu diện tích 7,48ha bên bờ biển Bảo Ninh hoang sơ, Sonasea Quảng Bình Resort là một trong những khu nghỉ dưỡng ven biển đẳng cấp tại khu vực miền Trung. Bên cạnh hệ thống khách sạn và biệt thự mang thương hiệu quốc tế, Tại Sonasea Quảng Bình Resort, Tập đoàn CEO tiếp tục phát triển các sản phẩm du lịch bổ trợ như khu phố thương mại, trung tâm hội nghị quốc tế, Beach Club, Sky Bar...

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Đồng Hới, Quảng Bình

Quy mô: 7.48 ha

Sản phẩm: Khách sạn, Biệt thự, Shophouse, Quảng trường



XÂY DỰNG

Với định hướng phát triển theo mô hình tổng thầu xây lắp, Tập đoàn CEO không ngừng nâng cao năng lực tài chính, năng lực thiết bị, công nghệ- máy móc thi công, đáp ứng những yêu cầu khắt khe về kỹ - mỹ thuật của Chủ đầu tư với những công trình có quy mô lớn và phức tạp cũng như đảm bảo chất lượng và tiến độ công trình.



River Silk City
SÔNG XANH

CEO HOMES RIVER SILK CITY

Hạng mục đã và đang thực hiện: thi công hạ tầng kỹ thuật toàn dự án bao gồm: san nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống điện nước, hào kỹ thuật. Thi công hoàn thiện khu tiện ích và nhà liền kề.



SONASEA
VILLAS & RESORT

KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT

Thi công hạ tầng kỹ thuật
Thi công các công trình kiến trúc



SONASEA
SINGAPORE SHOPTEL

SINGAPORE SHOPTEL

Thi công hạ tầng kỹ thuật
Thi công các công trình
kiến trúc



Sunny Garden City
Miền Xanh Thịnh Vượng

KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

Tổng thầu các hạng mục kỹ thuật
Tổng thầu các hạng mục kiến trúc



Bamboo Garden

BAMBOO GARDEN

Hạng mục đã thực hiện: Thi công tòa CT9B cao 9 tầng với diện tích hơn 2000 m² sàn, tiến độ thi công là 10 tháng



TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT

Hạng mục đã thực hiện: San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện nước, thi công giảng đường và ký túc xá



DỊCH VỤ

Phát huy lợi thế sở hữu các tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng tiêu chuẩn quốc tế trên khắp cả nước, Tập đoàn CEO tập trung khai thác lợi ích trong lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn, cung cấp cho thị trường những sản phẩm – dịch vụ có chất lượng cao, mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc, cạnh tranh được với các nước trong khu vực và thế giới, hướng tới mục tiêu đưa SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam.

- DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN
- PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC
- Y TẾ VÀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE



DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

Tập đoàn CEO định hướng xây dựng thương hiệu SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam với các tổ hợp nghỉ dưỡng quy mô tại Phú Quốc, Vân Đồn, Nha Trang, Quảng Bình.....

Mang đến những hành trình khám phá, những trải nghiệm thú vị dành cho khách hàng thông qua việc cung cấp đa dạng sản phẩm du lịch chất lượng như: tour nội địa, tour theo nhu cầu khách hàng....



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO
- PHÁI CỬ NHÂN LỰC
- TƯ VẤN DU HỌC

Hướng đến mục tiêu tạo ra những giá trị tốt đẹp cho cuộc sống, Tập đoàn CEO đầu tư mạnh mẽ vào việc xây dựng một chuỗi giáo dục và đào tạo liên cấp, gắn liền đào tạo với cung ứng và xuất khẩu lao động ra thị trường quốc tế cũng như phát triển dịch vụ y tế dành cho người cao tuổi.

Y TẾ & CHĂM SÓC SỨC KHỎE



Tập đoàn CEO tập trung nghiên cứu phát triển giải pháp chăm sóc sức khỏe cho nhóm cao tuổi, đầu tư các nhà dưỡng lão hiện đại, đa chức năng theo mô hình tiên tiến của thế giới để tạo nên chốn an dưỡng tuổi già đáng tin cậy cho người cao tuổi.

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH KINH DOANH

Tập đoàn CEO đang áp dụng mô hình tổ chức của Công ty cổ phần. Mô hình quản trị của Tập đoàn bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban chức năng. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý hiện tại đã đáp ứng được nhu cầu quản trị, quản lý Công ty, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Theo đó:



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị của Công ty hiện tại có 05 (năm) thành viên.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành và giám sát các hoạt động của Công ty theo quy định Pháp luật. Ban kiểm soát của Công ty hiện tại gồm 03 (ba) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc có 06 (sáu) người, gồm: 01 (một) Tổng Giám đốc, 05 (năm) Phó Tổng Giám đốc.

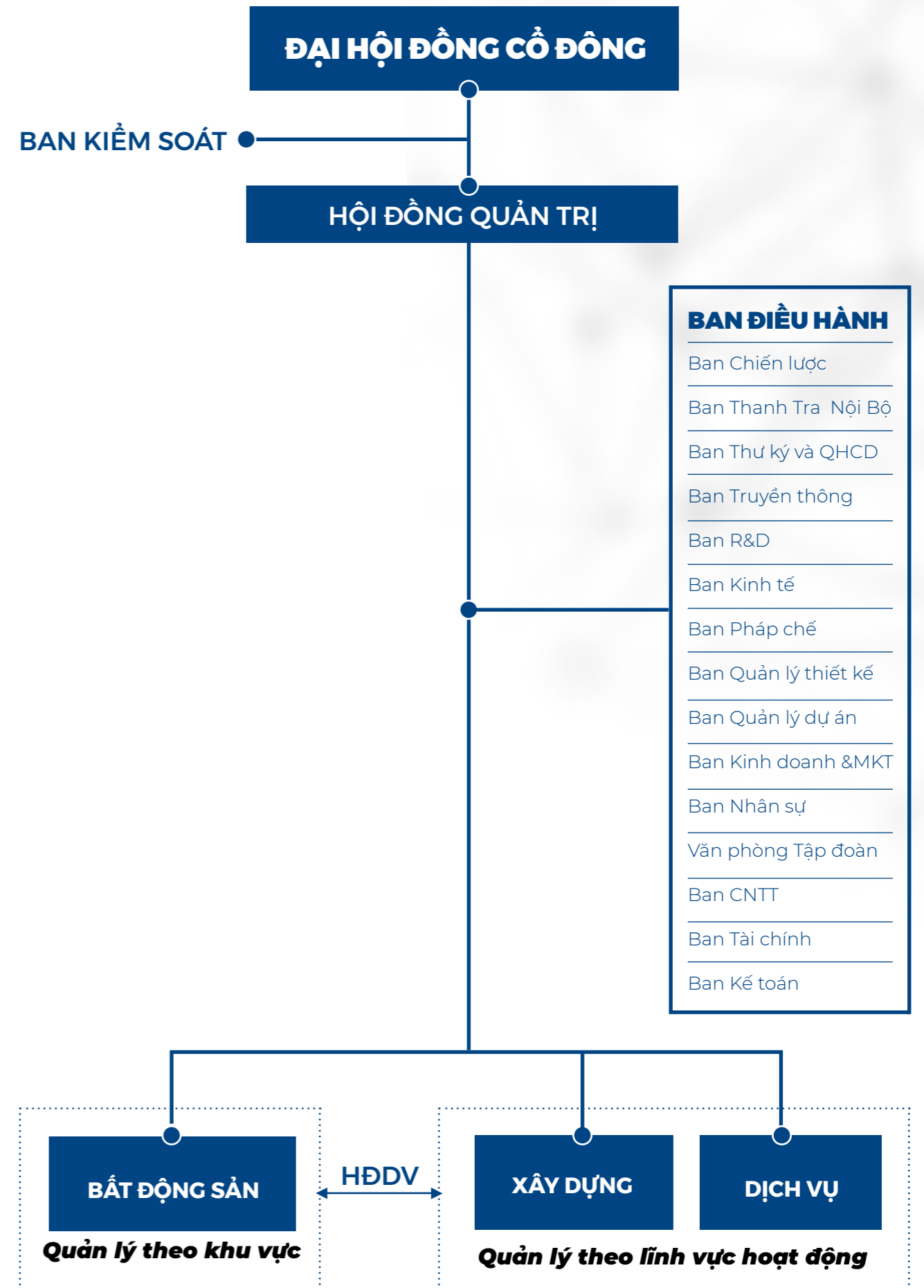
Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động của Công ty, có toàn quyền quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty theo quy định trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về việc điều hành hoạt động của Công ty và việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc của Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành một số lĩnh vực hoạt động của Công ty, báo cáo và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công, ủy quyền.

CÁC PHÒNG/BAN TRONG CÔNG TY

Thực hiện công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công.

SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn CEO (%)
CÁC CÔNG TY CON NẪM GIỮ 100% VỐN ĐIỀU LỆ					
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	350.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (CEO Hospitality)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Dịch vụ quản lý khách sạn	20.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)	Tầng 3, tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng	10.000.000.000	100%
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	Trụ sở chính: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề, đào tạo hệ cao đẳng	176.900.000.000	100%

CÁC CÔNG TY CON NẪM CỔ PHẦN CHI PHỐI					
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	396.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đào Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	200.000.000.000	51.6%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	750.000.000.000	90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bà Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 12 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	100.000.000.000	51%
11	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	65.000.000.000	51%
12	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Điều hành tua du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa; Kinh doanh lữ hành quốc tế	20.000.000.000	51%

GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH
CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn

Tiến sĩ Luật, Luật sư; Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm làm việc

Ông là người sáng lập Tập đoàn CEO (Tiên thân là Công ty TNHH Thương Mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam - VITECO) và giữ chức Chủ tịch Công ty từ 2001. Năm 2007, khi Công ty VITECO chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, Ông được bầu vào Hội đồng quản trị và giữ chức Chủ tịch HĐQT Tập đoàn CEO đến nay. Trước đó, ông Bình đã từng giữ chức vụ Giám đốc xúc tiến Dự án TODA Corporation (Nhật Bản).



ÔNG ĐOÀN VĂN MINH
THÀNH VIÊN HĐQT
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2008. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 7/2020 và bổ nhiệm Tổng Giám đốc tháng 07/2021. Được ĐHĐCĐ thường niên 2021 ngày 29/06/2021 thông qua bổ nhiệm làm thành viên HĐQT



BÀ VŨ THỊ LAN ANH
THÀNH VIÊN HĐQT
KIỂM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Cử nhân Tài chính - Kế toán; Cử nhân tiếng Anh thương mại.

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2009 và được bầu làm thành viên HĐQT kiêm chức danh Phó Tổng Giám từ năm 2014 đến nay.



ÔNG TRẦN TRUNG KẾT
THÀNH VIÊN HĐQT

Trình độ học vấn

Kỹ sư hạ tầng đô thị

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2007, đảm trách nhiều vị trí tại Tập đoàn và các Đơn vị thành viên. Ông đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.



ÔNG HOÀNG THIẾT HÙNG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trình độ học vấn

Kỹ sư xây dựng.

Kinh nghiệm làm việc

Từ năm 2012 đến nay, Ông công tác tại vị trí Giám đốc Ban quản lý dự án; Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai - VFI Group. Ông đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 bầu làm thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027

BAN ĐIỀU HÀNH



ÔNG ĐOÀN VĂN MINH
TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

TThạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2008. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 7/2020 và bổ nhiệm Tổng Giám đốc tháng 07/2021. Được ĐHCĐ thường niên 2021 ngày 29/06/2021 thông qua bổ nhiệm làm thành viên HĐQT



ÔNG TẠ VĂN TỔ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

Trình độ học vấn

Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm làm việc

Ông giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT từ năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến 2021. Tháng 07/2021 được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc thường trực.



ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Thạc sĩ Kinh tế Đại học Kinh tế Quốc dân.

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2014 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2016.



BÀ VŨ THỊ LAN ANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Cử nhân Tài chính - Kế toán; Cử nhân tiếng Anh thương mại.

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2009 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014.



BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Cử nhân Kinh tế (Đại học Kinh Tế Quốc dân)

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2009. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 2/2020.



ÔNG CAO VĂN KIÊN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2014. Hiện nay Ông đang giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn.



BÀ ĐỖ THỊ THƠM
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trình độ học vấn

Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2002 và được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Tập đoàn CEO năm 2007.

BAN ĐIỀU HÀNH



BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn

Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2004 với chức vụ Phó phòng Tài chính - Kế toán. Tháng 7/2007, bà Linh được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Từ năm 2015 bà Linh được bầu là Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO.



ÔNG BUI ĐỨC THUYÊN

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn

Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2007 với chức danh thành viên HĐQT Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Từ tháng 4/2012, ông Thuyền được bầu là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO. Ngoài ra, ông Thuyền đang làm Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần làm sản Nam Định



BÀ NGUYỄN THU PHƯƠNG

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn

Cử nhân Kế toán.

Kinh nghiệm làm việc

Bà được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO từ 6/2020. Bà từng là Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN CEO

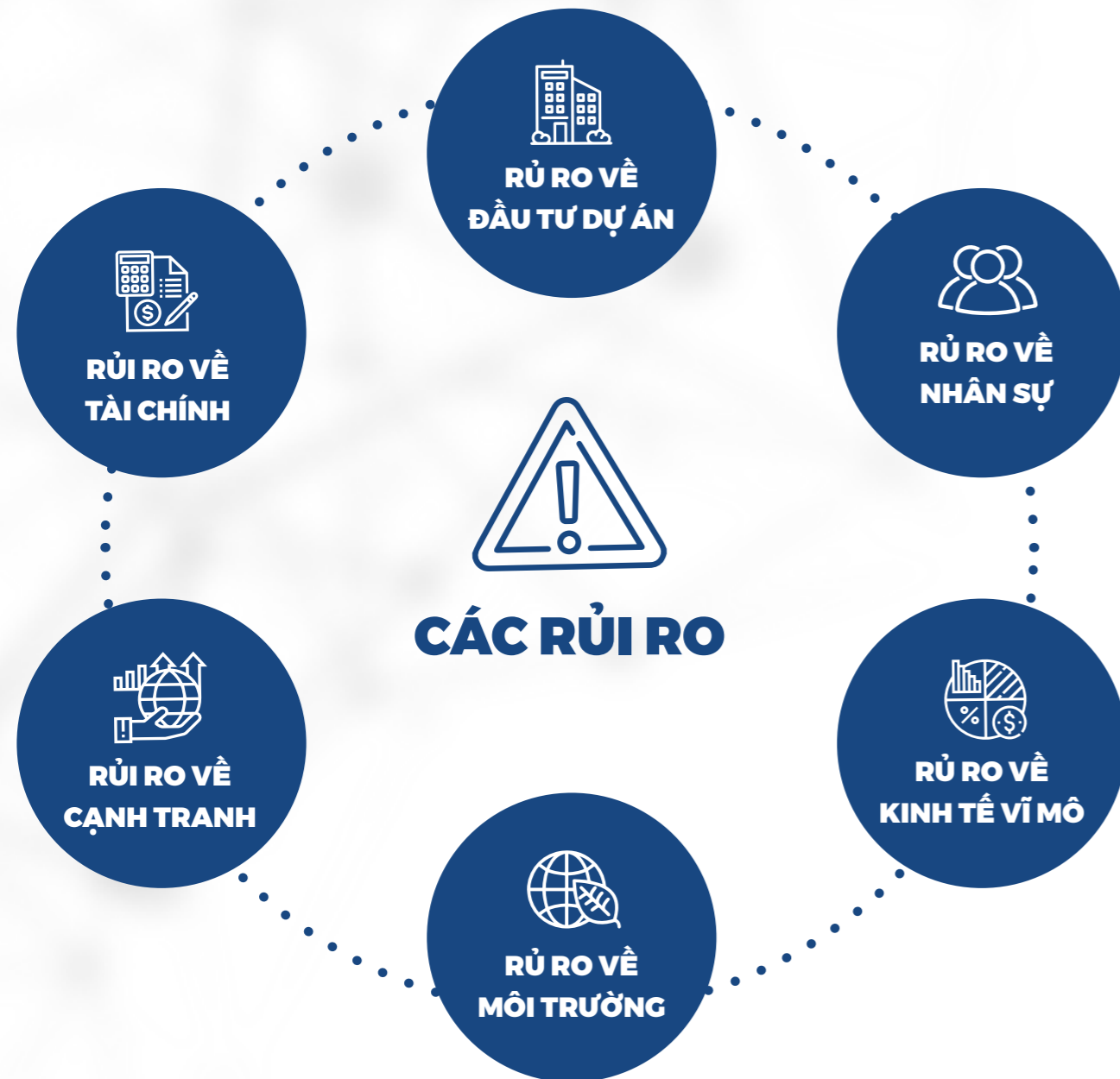
- Tập đoàn CEO là tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam.
- Tập đoàn CEO là nhà phát triển bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam
- Đứng trong Top 150 trong bảng doanh nghiệp tư nhân Việt Nam VNR500
- Nâng cao uy tín, thương hiệu và vị thế trên thị trường. Kinh doanh có trách nhiệm với cộng đồng (Corporate Social Responsibilities - CSR) và phát triển bền vững theo xu hướng Môi trường, Xã Hội, Quản trị (Environment, Social, Governance - ESG).
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nhất là cấp quản lý, đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Nâng cao năng lực tài chính của Tập đoàn, đa dạng các hình thức huy động vốn, quay vòng vốn nhanh, sử dụng vốn hiệu quả.
- Chuyển đổi số để thúc đẩy công tác marketing, bán hàng, quản trị hiệu quả.



CÁC RỦI RO

- Tập đoàn CEO đã xây dựng khung Quản trị rủi ro hướng đến thông lệ và chuẩn mực quốc tế ISO 31000, nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh của Việt Nam. Công tác Quản trị rủi ro (“QTRR”) tại CEO được xây dựng và triển khai nhằm các mục tiêu chính sau đây:
- Hỗ trợ chiến lược phát triển kinh doanh thông qua việc triển khai các qui trình, công cụ và kỹ thuật QTRR hiệu quả và nhất quán trong toàn Tập đoàn;
- Kịp thời nhận diện rủi ro và khai thác tối đa các cơ hội có lợi;
- Phân định rõ ràng trách nhiệm sở hữu và quản trị rủi ro, xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro liên tục trong toàn Tập đoàn;
- Thiết lập một ngôn ngữ chung về QTRR nhằm tăng cường văn hóa QTRR tại Tập đoàn.

Quan điểm của Tập đoàn là có cơ hội trong rủi ro. Vì vậy, QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Tập đoàn. Nhờ đó Tập đoàn chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát vì những mục tiêu kinh doanh hợp lý.



RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Tập đoàn CEO nhưng có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn luôn sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm Bất động sản, trong đó có các sản phẩm hướng đến phân khúc trung cấp, cao cấp với chất lượng tốt nhất. Ngoài ra, các bộ phận chuyên môn giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn sẽ dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Các rủi ro tài chính của Tập đoàn bao gồm rủi ro về thanh khoản, lãi suất và ngoại tệ. Định kỳ mỗi quý, Tập đoàn đều thực hiện đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý. Để giảm thiểu rủi ro về thanh khoản, Tập đoàn chủ động quản lý dòng tiền và kỳ hạn của các nghĩa vụ phải trả.

RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

Các ngành kinh doanh của Tập đoàn CEO thường có mức độ cạnh tranh cao, điển hình là Bất động sản, Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và Phát triển nguồn nhân lực. Tùy mỗi ngành, đối thủ cạnh tranh của Tập đoàn CEO là những tập đoàn đa quốc gia hoặc đối thủ trong nước chào bán sản phẩm, dịch vụ tương tự. Để tăng tính cạnh tranh, Tập đoàn CEO không ngừng sáng tạo, đưa ra thị trường sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao, tăng giá trị cho khách hàng.

RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Việc đầu tư vào dự án mới được thực hiện dựa trên chiến lược kinh doanh đã được hoạch định từ đầu năm. Mỗi dự án đầu tư phải có giá trị về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của Tập đoàn, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Ngoài việc xem xét về hiệu quả đầu tư, trước khi triển khai mỗi dự án mới, những rủi ro của dự án như thị trường, hành lang pháp lý, giấy phép, thuế hay vận hành được thẩm định một cách kỹ lưỡng và các giải pháp hóa giải rủi ro được đề xuất nếu cần thiết. Tập đoàn luôn tham vấn nhiều chuyên gia tài chính, pháp lý hay tư vấn thuế có uy tín và có quy trình thẩm tra chi tiết việc mua bán và sáp nhập đối với mỗi dự án tiềm năng.

Tập đoàn CEO có quy trình quản lý dự án chặt chẽ bao gồm nhiều quy trình cụ thể, chi tiết để lập ngân sách và quản lý chi phí, quản lý chất lượng và kết quả, quản lý tiến độ thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Tập đoàn áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên. Lãnh đạo bộ phận Kiểm soát xây dựng tại các công ty trong Tập đoàn là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm để có thể thẩm định các thiết kế và chất lượng của nhà thầu bên ngoài.

RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Nhân sự chất lượng, đặc biệt là nhân sự cấp cao vẫn còn hạn chế trên thị trường. Do đó, để thu hút và tạo động lực cho người lao động, Tập đoàn CEO có chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, dựa vào kết quả chứ không phải thâm niên. Bên cạnh đó, thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, Tập đoàn đã xây dựng thành công một môi trường văn hóa đặc trưng của Tập đoàn, biến nơi đây thành Ngôi nhà chung của mỗi CBNV, tạo sự gắn bó lâu dài với Tập đoàn. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong khi liên tục bứt phá về mặt quy mô hoạt động, Tập đoàn CEO đã phát động phong trào học tập trên toàn Tập đoàn, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo cho đồng đội nhân viên và đào tạo cán bộ lãnh đạo kế cận. Mặt khác, Tập đoàn CEO cũng chú trọng chọn lọc cán bộ nguồn, tìm ra các gương mặt trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Dự án đang xây dựng có thể phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước cho môi trường xung quanh. Ngoài ra, khi bàn giao hay đưa vào hoạt động, các dự án phức hợp quy mô lớn có thể làm thay đổi tài nguyên – môi trường – sinh thái ở những vùng phụ cận, hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Tập đoàn CEO quan tâm cao độ đến tác động về môi trường trong mỗi dự án. Mỗi dự án của Tập đoàn đều được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện, ưu tiên thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng.

WHYNDHAM GARDEN
SONASEA VÂN ĐỒN



Chương III

Tình hình HĐKD năm 2022 và Báo cáo đánh giá của Ban Tổng giám đốc

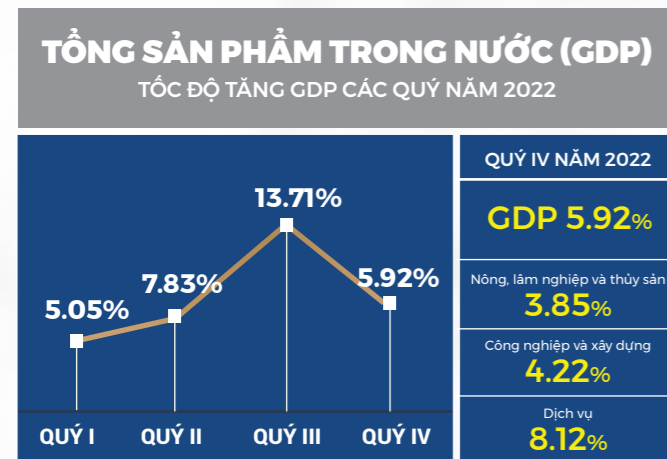
1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022 và triển vọng kinh tế năm 2023
2. Tình hình tài chính
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
4. Tổ chức và nhân sự
5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2023

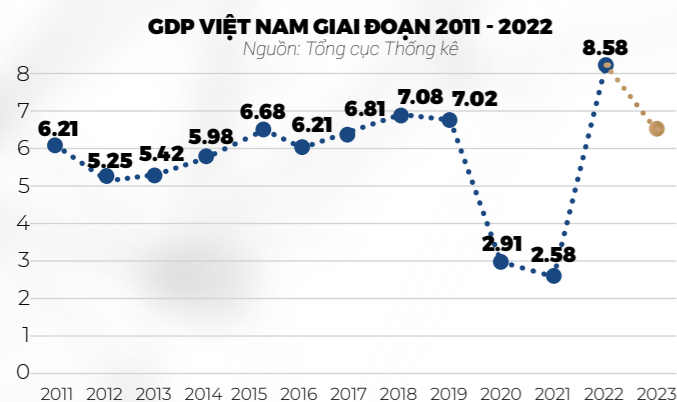
THÔNG TIN NGÀNH, TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2022

Nền kinh tế đã trải qua một năm 2022 với nhiều thách thức lớn, biến động nhanh và khó lường khi lạm phát tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ, xung đột quân sự giữa Nga – Ukraine, ...

Mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức, áp lực từ bối cảnh thế giới, nhưng năm 2022 nền kinh tế đã được khôi phục trở lại và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022, kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục được giữ ổn định, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Trong mức tăng chung của nền kinh tế, đóng góp lớn nhất thuộc về khu vực Dịch vụ đóng góp 56,65%.

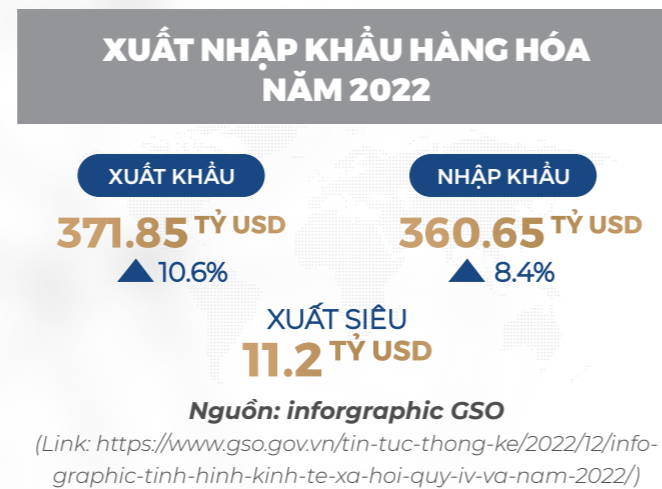


GDP năm 2022 tăng trưởng 8,02% - mức tăng kỷ lục trong hơn 10 năm qua.



GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021

Điểm sáng nổi bật của năm 2022 là cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 11,2 tỷ USD trong, cao gấp 3,3 lần so với con số xuất siêu 3,32 tỷ USD của năm 2021.



Bên cạnh các bộ đỡ của nền kinh tế là nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản phát triển đồng đều, thì một điểm sáng nữa của bức tranh phục hồi kinh tế năm 2022 là khu vực dịch vụ đã được khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ với tốc độ tăng năm 2022 đạt 9,99%, cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022.

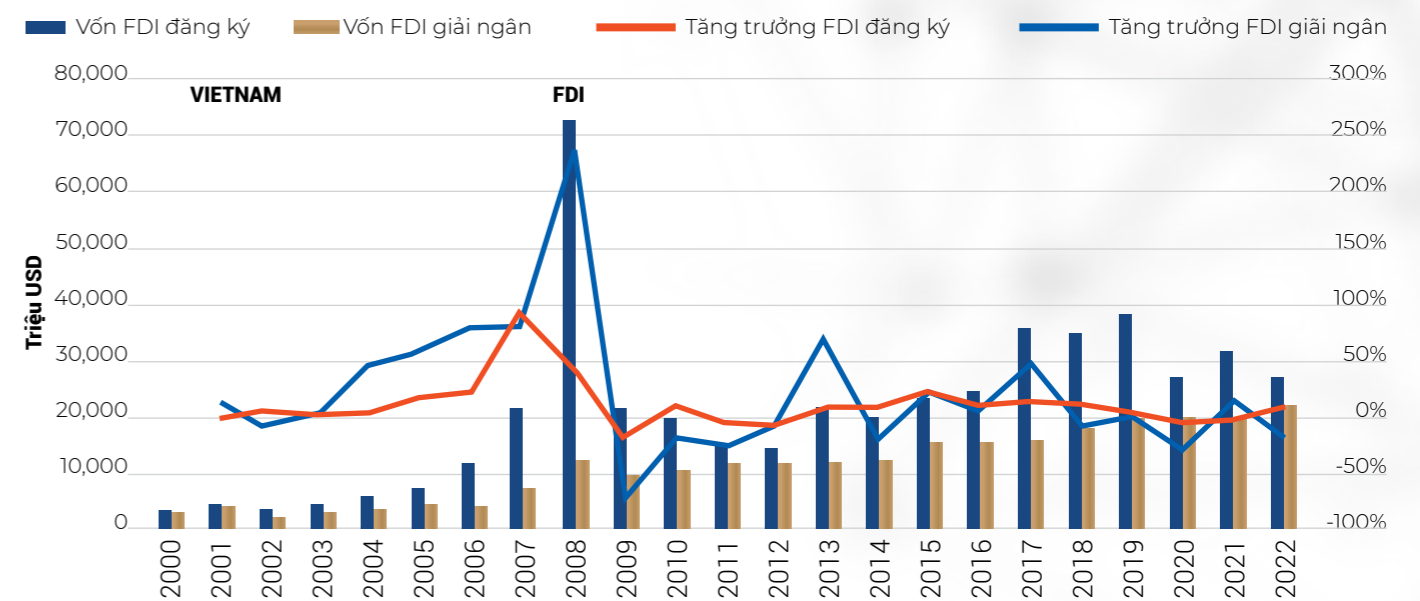
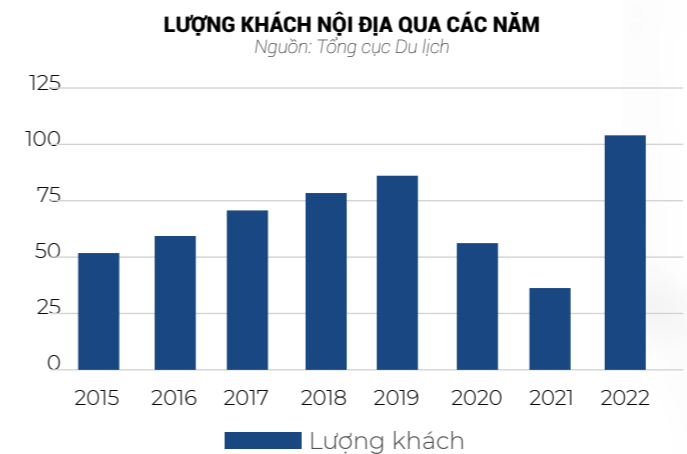
Đúng như dự báo, ngành du lịch là ngành hồi phục đầu tiên khi đại dịch được kiểm chế và guồng quay của các hoạt động kinh tế - xã hội bình thường trở lại. Tính chung năm 2022 đã chào đón 3.661,2 nghìn lượt khách quốc tế (gấp 23,3 lần so với năm trước) và cũng là năm bùng nổ của du lịch nội địa với 101,3 triệu lượt, tăng 168,3% so với kế hoạch.

Trong khu vực dịch vụ, ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng trưởng cao nhất khu vực dịch vụ với mức tăng 40,61%, đóng góp 0,79 điểm phần trăm.

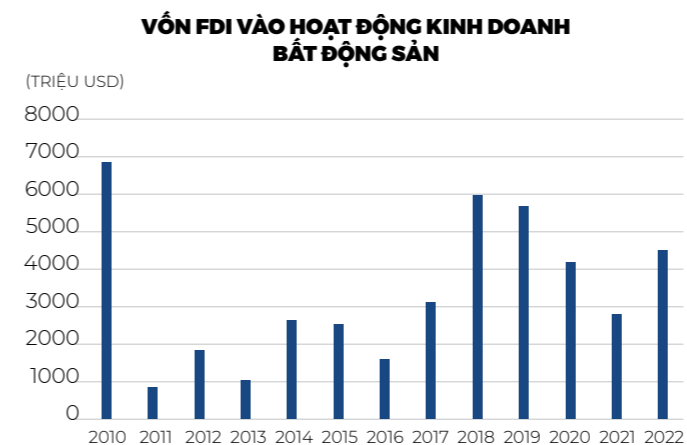
Trong khu vực dịch vụ, ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng trưởng cao nhất khu vực dịch vụ với mức tăng 40,61%, đóng góp 0,79 điểm phần trăm.

Năm 2022 Việt Nam vẫn đón nhận lượng lớn vốn FDI bất chấp những khó khăn sau đại dịch. Theo Tổng cục Thống kê, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt

22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với 2021, đây là mức FDI giải ngân cao nhất từ trước đến nay.



Vốn đầu tư nước ngoài rót vào ngành kinh doanh bất động sản năm 2022 đạt 4,45 tỷ USD, tăng 1,8 USD so với cùng kỳ.



Năm 2022, thị trường bất động sản đã ghi nhận nhiều khó khăn khi sức mua và thanh khoản giảm mạnh, dòng tiền bị tắc nghẽn. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn về vốn

do các chính sách thắt chặt nguồn vốn tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu, tắc cả vốn huy động từ khách hàng. Không ít doanh nghiệp đã ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ, thu hẹp quy mô sản xuất kinh doanh, tinh giản tối đa bộ máy, cắt giảm lao động.

Với hoạt động đưa lao động đi làm việc ở nước ngoài:

Theo số liệu của Cục Quản lý lao động ngoài nước, tổng số lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài trong năm 2022 là 142.779 lao động (48.835 lao động nữ), đạt 158,64% kế hoạch (90.000 lao

động), bằng 316,87% so với năm ngoái (45.058 lao động). Đây là con số tăng cao nhất trong 3 năm trở lại đây. Nhật Bản vẫn là thị trường tiếp nhận lao động thu hút nhiều lao động Việt Nam nhất năm 2022 với 67.295 người.

Như vậy có thể thấy nền kinh tế đã phục hồi bứt tốc song vẫn chưa trở lại trạng thái cũ, phần nào thể hiện qua tăng trưởng Quý IV/2022 ở mức thấp, bởi quý IV hàng năm thường là giai đoạn bứt tốc của nền kinh tế khi cả nhu cầu tiêu dùng nội địa và xuất khẩu đều tăng.

Bước sang năm 2023, nền kinh tế được dự báo vẫn còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là trong bối cảnh nền kinh tế có độ mở lớn như hiện nay.

ĐÁNH GIÁ VỀ VỊ THẾ VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2023

» DỰ BÁO VỀ TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM, KHU VỰC VÀ THẾ GIỚI

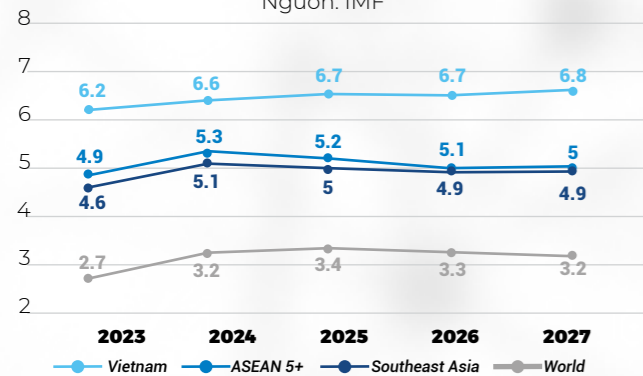
GDP VIỆT NAM, KHU VỰC VÀ THẾ GIỚI

Country/Area	2023	2024	2025	2026	2027
Vietnam	6.2	7.0	7.1	6.7	6.8
ASEAN -5*	4.9	5.6	5.4	5.1	5
Southeast Asia	4.6	5.3	5.2	4.9	4.9
World	2.7	3.4	3.3	3.3	3.2

Nguồn: Quỹ tiền tệ quốc tế - IMF
ASEAN-5*: Indonesia, Malaysia, Philippines, Thailand, Vietnam

DỰ BÁO GDP VIỆT NAM, KHU VỰC VÀ THẾ GIỚI

Nguồn: IMF



» TRIỂN VỌNG NGÀNH

Với ngành bất động sản: trong bối cảnh đầu tư công và đầu tư cơ sở hạ tầng được Chính phủ đẩy mạnh thì xét về dài hạn, triển vọng ngành Bất động sản là tích cực, nhất là với phân khúc nhà ở khi hạ tầng kết nối ngày càng được hoàn thiện. Hiện cũng đã có những tín hiệu tích cực tháo gỡ nút thắt của ngành, mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản 2023.

Chính Phủ đã có nhiều động thái gỡ vướng về chính sách, pháp lý, cũng như tìm cách khơi thông nguồn vốn để giúp ngành bất động sản phục hồi: Chính phủ đã thành lập 3 tổ công tác gồm: Tổ công tác liên quan đến thanh khoản tín dụng do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái làm Tổ trưởng; Tổ công tác liên quan đến xử lý khó khăn với thị trường bất động sản do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Tổ trưởng; Tổ công tác để xử lý các vấn đề liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp do Bộ trưởng Bộ Tài chính Hồ Đức Phúc làm Tổ trưởng. Nhờ đó mà tâm lý thị trường, niềm tin thị trường đã phần nào được tăng cường, củng cố.

Một số luật như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh

bất động sản, Luật Nhà ở được dự kiến sửa đổi, thông qua vào cuối năm 2023 và có hiệu lực từ 2024. Theo dự báo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, thị trường sẽ dần phục hồi và phát triển lành mạnh, minh bạch hơn từ quý II năm sau, khi những vướng mắc của ngành dần được tháo gỡ, môi trường pháp lý được có nhiều bước tiến mới, tăng trưởng kinh tế khả quan...

Thủ tướng mới đây đã có chỉ đạo ngành ngân hàng tập trung tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, cụ thể là tháo gỡ những khó khăn về tín dụng, nợ xấu, trái phiếu doanh nghiệp,... sẽ góp phần tháo gỡ được nhiều vấn đề liên quan đến nợ xấu, trái phiếu doanh nghiệp,... yêu cầu triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, từ đó tháo gỡ khó khăn cho nhiều ngành kinh tế khác.

Đây là những tín hiệu tích cực, cơ sở để thị trường bất động sản 2023 có cơ hội hồi phục, chuyển biến, kỳ vọng có thể đảo chiều từ trầm lắng sang khởi sắc.

VỚI BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG Du lịch Việt Nam năm 2022 đã bắt đầu phục hồi nhưng vẫn chưa được như kỳ vọng do nhiều thị trường chủ lực chưa mở cửa hoàn toàn. Năm 2023 đang được chờ đón với cơ hội bứt phá ngoạn mục hơn cho ngành du lịch, đây cũng là làn sóng mới cho thị trường bất động sản du lịch.

Năm 2023 ngành du lịch đề ra mục tiêu 110 triệu lượt khách du lịch, trong đó khoảng 8 triệu lượt khách quốc tế, tổng thu từ khách du lịch đạt khoảng 650.000 tỷ đồng.

Trước khi covid, lượng khách Trung Quốc thường chiếm 1/3 tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam, năm 2019 là 5,8 triệu lượt. Trung Quốc đã mở cửa biên giới từ ngày 08/01/2023, hoạt động du lịch sẽ sớm được nối lại, các cơ quan quản lý và doanh nghiệp du lịch đang lên phương án chuẩn bị để đón luồng du khách từ thị trường lớn Trung Quốc một cách an toàn, hiệu quả sau gần 3 năm “ngủ đông”.

VỚI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Thị trường Nhật Bản – thị trường chính của lĩnh vực xuất khẩu lao động của Tập đoàn vẫn được đánh giá là thị trường nhiều tiềm năng.

Tập đoàn CEO đang là một trong 10 doanh nghiệp

hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản. Trong bối cảnh đại dịch, Tập đoàn vẫn luôn chủ động nắm bắt tình hình thị trường, nâng cao công tác đào tạo nghề, ngoại ngữ, kiến thức về văn hóa, xã hội, tập quán... cho người lao động, luôn sẵn sàng cung ứng nguồn lao động có chất lượng, đáp ứng tốt yêu cầu của thị trường nổi tiếng về sự khắt khe này.

Trong thời gian tới, Bộ LĐ-TB-XH tiếp tục đẩy

mạnh triển khai các hoạt động theo thỏa thuận đã ký với các nước tiếp nhận lao động; các biện pháp ổn định và phát triển thị trường truyền thống; đàm phán mở rộng thêm các thị trường thu nhập cao, việc làm tốt cho người lao động.

Dự kiến, mục tiêu xuất khẩu lao động trong năm 2023 là đưa khoảng 110.000 người lao động đi làm việc ở nước ngoài.



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

- Với ngành bất động sản: trong bối cảnh đầu tư - Năm 2022, dưới sự chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị, cùng với sự nỗ lực của toàn thể Ban lãnh đạo Tập đoàn và các Công ty thành viên, mặc dù do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nhưng Tập đoàn đã cố gắng thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Kết thúc năm 2022, Doanh thu thuần đạt được 2.548.998 triệu đồng tăng 182,65% so với cùng kỳ năm 2021, Lợi nhuận sau thuế đạt 310.615 triệu đồng tăng 228.475 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 và vượt 3,54% so với kế hoạch đề ra.
- Năm 2022, Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 464.357 triệu đồng tăng 361.564 triệu đồng so với năm 2021. Lợi nhuận khác đạt 9.294 triệu đồng giảm 6.844 triệu đồng so với 2021.

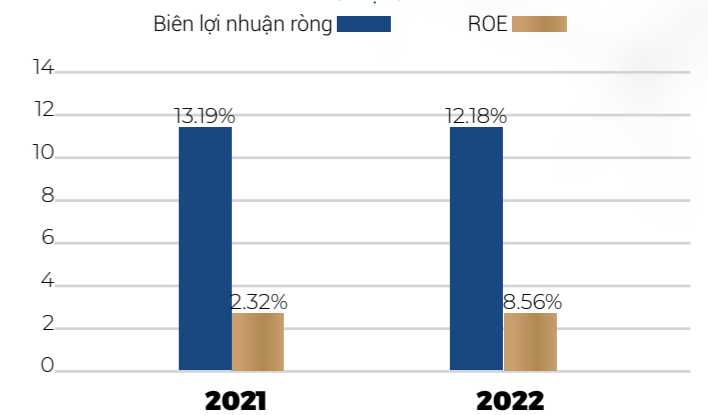
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2022

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	2021	+/- So với cùng kỳ (%)	So với Kế hoạch (%)
Tổng doanh thu (triệu đồng)	3.000.000	2.626.416	901.810	191%	84,97
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	300.000	310.615	82.140	278,15	3,54

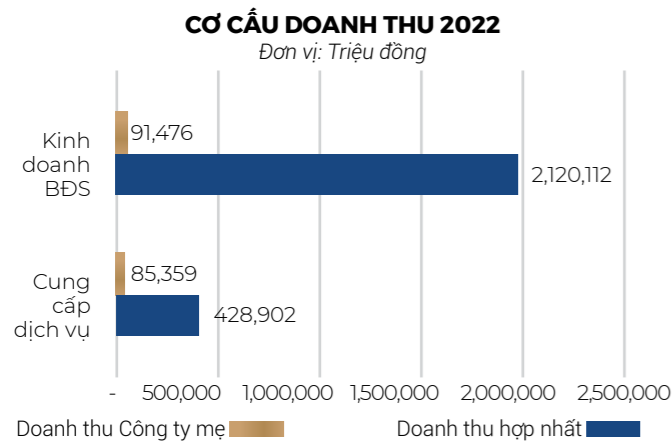
Tại ngày 31/12/2022, các chỉ số về khả năng sinh lợi đã có cải thiện so với năm 2021 do công ty đã linh hoạt và cải tiến hoạt động kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế.

CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Đơn vị: %



» CƠ CẤU DOANH THU



Doanh thu năm 2022 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 2 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ.

Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt hơn 2.120 tỷ đồng, tăng 235,02% so với cùng kỳ và chiếm 83,17% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2022.

Cơ cấu doanh thu 2022	Hợp nhất (triệu đồng)	Công ty mẹ (triệu đồng)
Cung cấp dịch vụ	428.902	85.359
Kinh doanh BĐS	2.120.112	91.476

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tổng tài sản của Tập đoàn – đạt 7.060.487 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2022. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 51,85% và tài sản dài hạn chiếm 48,15% tổng tài sản. Tổng tài sản tăng 10.435 triệu đồng so với năm 2021.

Tài sản ngắn hạn đạt 3.661 tỷ đồng cuối năm 2022, tăng 1.096 tỷ đồng so với năm 2021.

Tài sản dài hạn đạt 3.399 tỷ đồng tại ngày 31/12/2022, giảm 24,22% so với cùng kỳ 2021, chủ yếu do bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và lợi thế thương mại giảm.

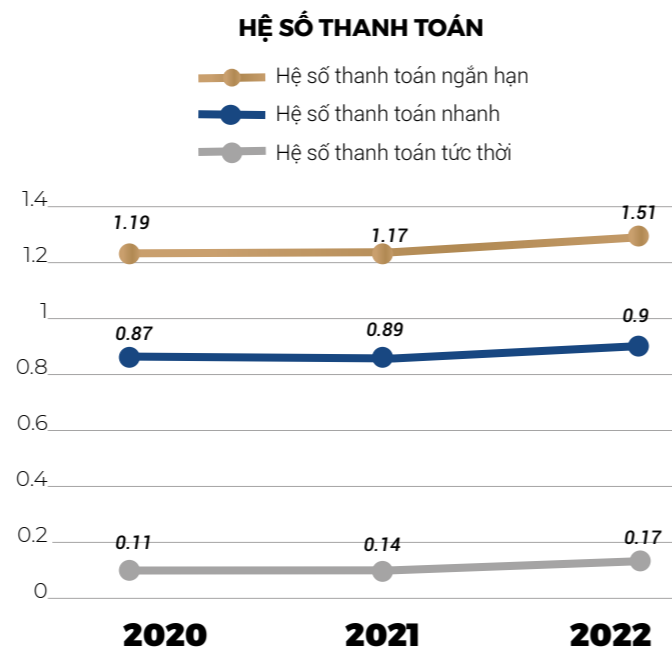
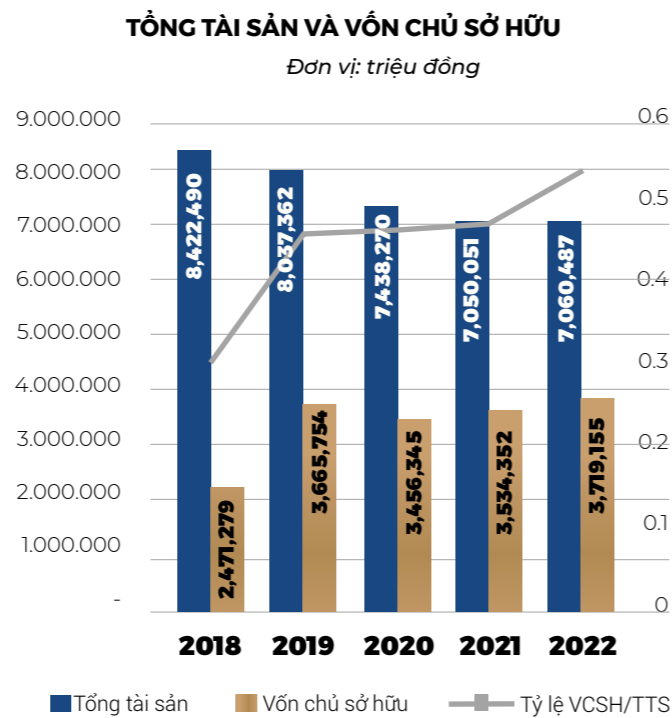
Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2022 ở mức 3.341 tỷ đồng, giảm 174 tỷ đồng tương đương giảm 4,96% so với mức 3.515 tỷ đồng cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do giảm chi phí phải trả, vay và nợ thuê tài chính.

Nợ ngắn hạn là 2.426 tỷ đồng, chiếm 72,61% Nợ phải trả, tăng 10,23% so với cùng kỳ năm trước, Nợ

dài hạn là 915 tỷ đồng, chiếm 27,39% Nợ phải trả, giảm 10,23% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2022 đạt 3.719 tỷ đồng, tăng 184 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021.

Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến hoạt động kinh doanh của công ty: Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn CEO chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.



» CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
· Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,19	1,17	1,51
· Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,87	0,89	0,90
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
· Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,53	0,50	0,47
· Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,15	0,99	0,90
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
· Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,15	1,23	1,58
· Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,18	0,13	0,36
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
· Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-7,8	9,11	12,18
· Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	-2,99	2,32	8,35
· Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-1,39	1,17	4,40
· Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,29	11,4	18,21

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Các chỉ số về khả năng thanh toán có xu hướng gia tăng và thể hiện công ty có khả năng thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn tốt. Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2022 là 1,51 lần nghĩa là giá trị các tài sản ngắn hạn sẵn có lớn hơn những nhu cầu thanh toán ngắn hạn, vì thế tình hình tài chính của doanh nghiệp được coi là lành mạnh, các nguồn vốn dài hạn của Công ty không những đủ tài trợ cho tài sản dài hạn mà còn dư để tài trợ cho tài sản ngắn hạn. Sau khi loại trừ hàng tồn kho, hệ số thanh toán nhanh là 0,90 lần, năm 2021 chỉ số này là 0,89 lần.

Các chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn: Hệ số nợ trên tổng tài sản của công ty năm 2022 là 0,47 lần giảm một chút so với mức 0,50 lần trong năm 2021. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2022 giảm đi 0,09 lần so với năm 2021 và ở mức 0,9 lần. Các hệ số này cho thấy tình trạng sức khỏe của công ty đang ở mức tốt và công ty có khả năng sử dụng nguồn vốn tự có của chính mình để tự thanh toán các khoản nợ hiện có.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2022 tăng so với năm 2021 và ở mức 1,58 lần cho thấy tốc độ bán hàng của công ty đã được đẩy mạnh hơn trong

trong năm 2022. Hệ số vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản) năm 2022 tăng 0,23 lần so với năm 2021 và cho thấy cứ đầu tư một đồng tổng tài sản thì thu về được 0,36 đồng doanh thu.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Các chỉ số về khả năng sinh lời năm 2022 đều tăng mạnh so với năm 2021 cho thấy hiệu quả trong đường lối, chính sách kinh doanh linh hoạt của Ban Lãnh đạo Công ty mặc dù 6 tháng đầu năm 2022 tình hình kinh doanh của Các Công ty nói chung tập đoàn CEO vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid 19.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Đối với lĩnh vực Bất động sản

Triển khai các dự án trọng điểm theo kế hoạch, nổi bật là dự án Sonaea Vân Đồn Harbor City; Tích cực thúc đẩy công tác tìm kiếm và phát triển các dự án mới tiềm năng, trong năm 2022 Tập đoàn đã gửi đề xuất nghiên cứu khoảng hơn 1.000ha trên địa bàn cả nước

2. Đối với lĩnh vực Xây dựng

Trong lĩnh vực đào tạo nghề, Trường cao đẳng Đại Việt của Tập đoàn tiếp tục tập trung đào tạo điều dưỡng, du lịch- khách sạn để có nguồn nhân lực cung cấp cho chuỗi khách sạn của Tập đoàn, phục vụ việc đưa thực tập sinh sang thị trường Nhật Bản và cung cấp nhân lực cho thị trường lao động Việt Nam

3. Đối với lĩnh vực Dịch vụ

Do ảnh hưởng của dịch bệnh nên hoạt động xuất khẩu lao động chưa thể phục hồi hoàn toàn, tác

động của lạm phát, giảm giá đồng Yên cũng đã ảnh hưởng đến hoạt động đưa người lao động sang Nhật của Tập đoàn. Tuy nhiên, tính với uy tín, thương hiệu và sự linh hoạt trong việc triển khai, tính đến 31/12/2022 Tập đoàn đã đưa được hơn 7.000 lao động sang thị trường Nhật Bản và tiếp tục là 01 trong các Doanh nghiệp lớn nhất tại Việt Nam đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

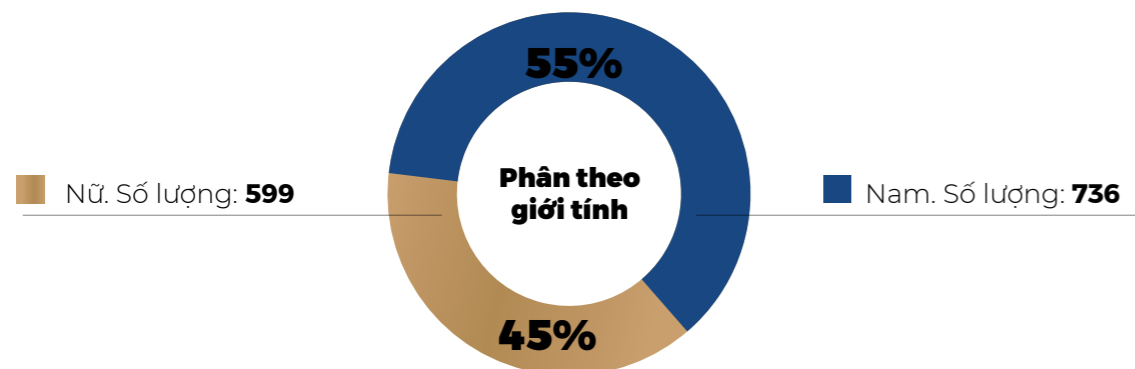
Tại thời điểm 31/12/2022, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 06 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	50	0
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	0	0
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	0	0
4	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0
6	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42

Những thay đổi trong Ban điều hành: Trong năm 2022, Công ty không có thay đổi trong Ban điều hành

NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2022: 1.335 nhân sự



Đại học

Tỉ lệ: 28%; Số lượng: 379

Cao đẳng và trung cấp

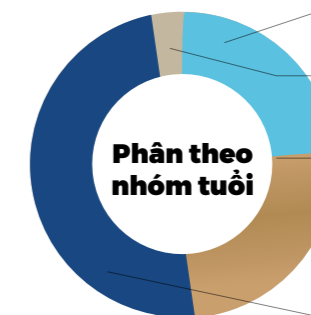
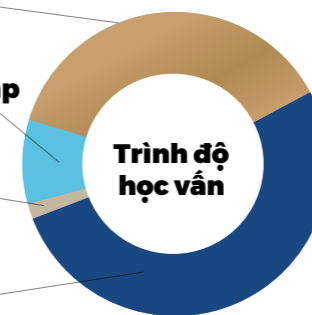
Tỉ lệ: 16%; Số lượng: 218

Trên Đại học

Tỉ lệ: 4.15%; Số lượng: 55

Lao động khác

Tỉ lệ: 51%; Số lượng: 638



Từ 16 đến 30 tuổi

Tỉ lệ: 39%; Số lượng: 522

Từ 46 đến 55 tuổi

Tỉ lệ: 12%; Số lượng: 164

Từ 56 đến 60 tuổi

Tỉ lệ: 3%; Số lượng: 43

Trên 60 tuổi

Tỉ lệ: 1%; Số lượng: 14

Từ 31 đến 45 tuổi

Tỉ lệ: 44%; Số lượng: 592

Chính sách đối với người lao động: Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Tập đoàn CEO, vì vậy Tập đoàn luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của Tập đoàn CEO trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Năm 2022, tổng số nhân sự Tập đoàn là 1.335 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

- Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày từ Thứ 2 đến Thứ 6 và sáng Thứ 7
- Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

- Tập đoàn CEO luôn chào đón những cá nhân xuất sắc có khát vọng cống hiến trí tuệ và sức lực, có phẩm chất tiên phong, ý chí vượt qua thử thách, đam mê học hỏi, năng động, tinh thần phản biện, thân ái, nhân văn để cùng xây dựng Tập đoàn CEO ổn định và phát triển.
- Việc tuyển dụng nhân sự thực hiện theo các quy định, quy chế và quy trình tuyển dụng đã ban hành. Các ứng viên được tuyển dụng đều phải đáp ứng được yêu cầu về sức khỏe và kinh nghiệm công tác cũng như các phẩm chất đạo đức theo quy định của mỗi vị trí công việc.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

- Đào tạo và phát triển nhân viên luôn được Công ty chú trọng và ưu tiên. Công tác đào tạo được thực hiện hàng tháng, quý, năm, từ đào tạo nội bộ đến việc cử CBNV tham gia các khóa đào tạo trong và ngoài nước nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp trong công việc.
- CBNV sau khi tham gia đào tạo được tạo điều kiện để áp dụng tối đa kiến thức, kỹ năng được đào tạo để nâng cao hiệu quả công việc, khuyến khích chia sẻ kỹ năng kiến thức cho đồng nghiệp sau khi kết thúc các khóa đào tạo bên ngoài Công ty.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động.
- Theo số liệu hợp nhất toàn Tập đoàn là 12,6 trđ/tháng
- Theo số liệu riêng công ty mẹ: 21,3 trđ/tháng
- Các chế độ: Ký Hợp đồng lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty.
- Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng các chế độ phúc lợi khác: ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Năm 2022, Tập đoàn CEO đã tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức, xây dựng hệ thống danh mục chức danh, cập nhật hệ thống mô tả công việc các chức danh, tạo ra hành lang hoạt động cho các Đơn vị thành viên, các bộ phận/phòng/ban được chủ động và trách nhiệm trong công việc.
- Ngoài ra, Tập đoàn cũng tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành.

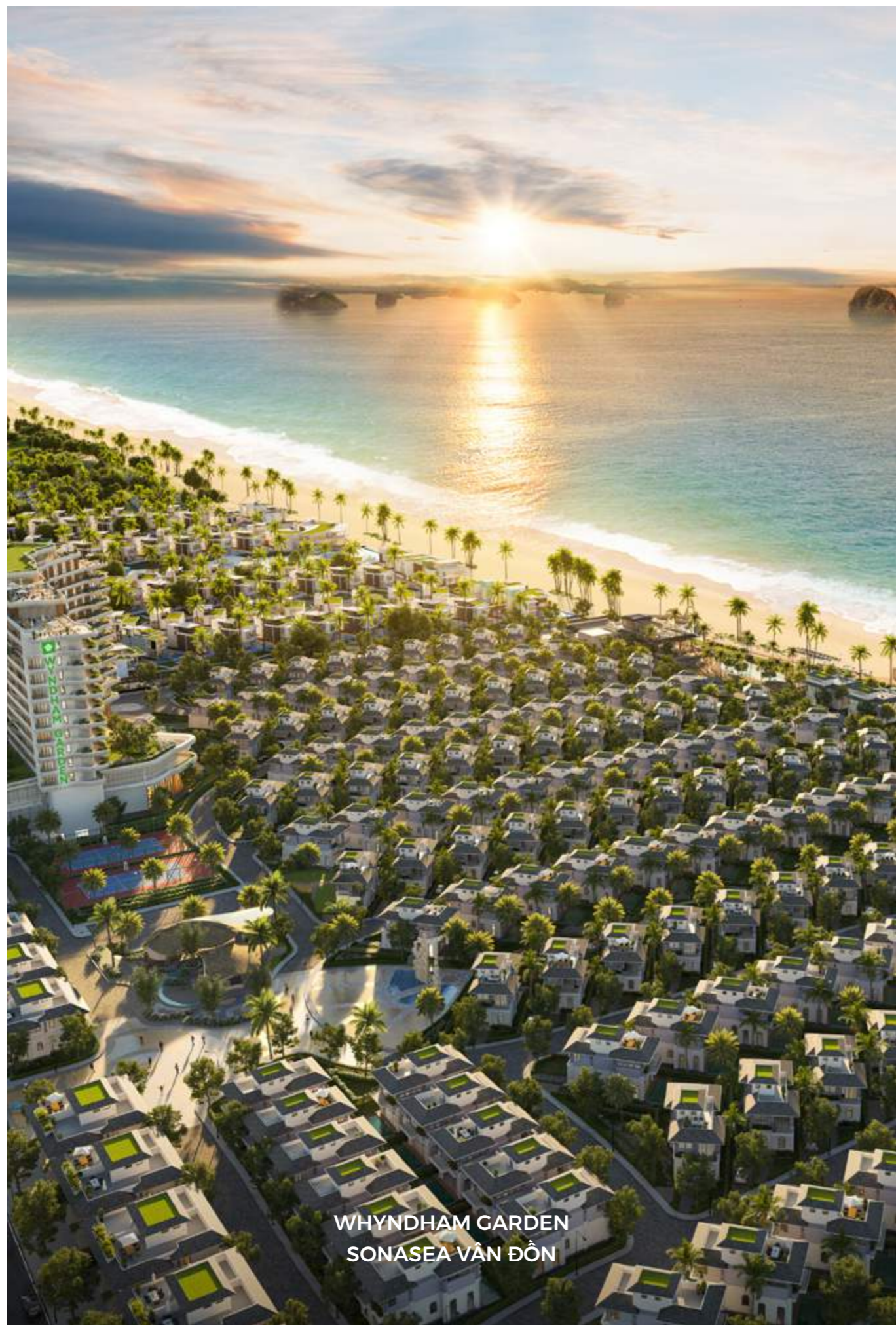
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tập đoàn CEO luôn đề ra và thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững cùng cộng đồng, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Trong năm 2022, Tập đoàn đã chi hơn 02 tỷ VND cho các hoạt động cộng đồng như ủng hộ các điểm trường gặp khó khăn, ủng hộ quỹ vì người nghèo của thành phố và quận/huyện..., thực hiện rất nhiều chương trình và hoạt động cộng đồng trên cả nước. Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã có các chương trình hành động góp phần thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường và đảm bảo cùng tồn tại trong môi trường sống xanh, sạch thông qua việc áp dụng mô hình 5S, áp dụng và đầu tư các hạng mục thiết kế xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai dự án. Các chương trình này cho thấy những nỗ lực của Tập đoàn trong việc thực hiện trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội.

(Vui lòng xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về trách nhiệm của doanh nghiệp với môi trường và xã hội được báo cáo trong Chương V- Phát triển Bền vững).



BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC



WHYNDHAM GARDEN
SONASEA VÂN ĐỒN

Chương IV

Quản trị Công ty

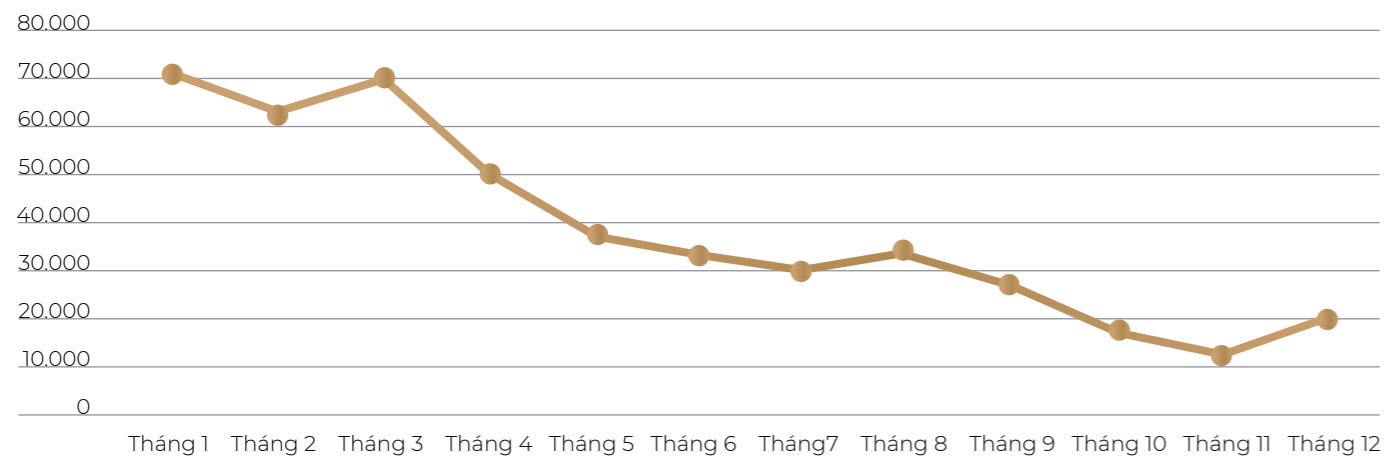
1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
5. Tăng cường quản trị công ty

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

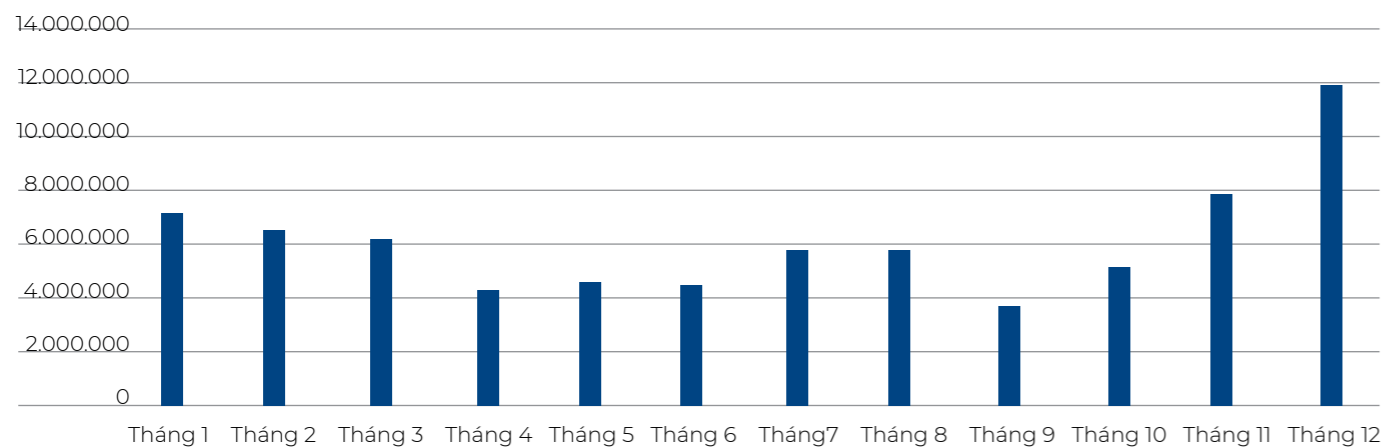
» THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên chứng khoán	Cổ phiếu CTCP Tập đoàn C.E.O
Mã cổ phiếu	CEO
Loại chứng khoán	Cổ phiếu phổ thông
SLCP niêm yết	257.339.985 cổ phiếu
SLCP lưu hành	257.339.985 cổ phiếu
Trong đó:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SLCP tự do chuyển nhượng: 257.339.985 cổ phiếu ▪ SLCP bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
Giá đóng cửa ngày 30/12/2022	17.800 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	91.600 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	8.100 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân/ngày năm 2022	6,159,455 cổ phiếu

BIỂU ĐỒ GIÁ VÀ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2022



BIỂU ĐỒ KLGD CỔ PHIẾU CEO BÌNH QUÂN NĂM 2022



» CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

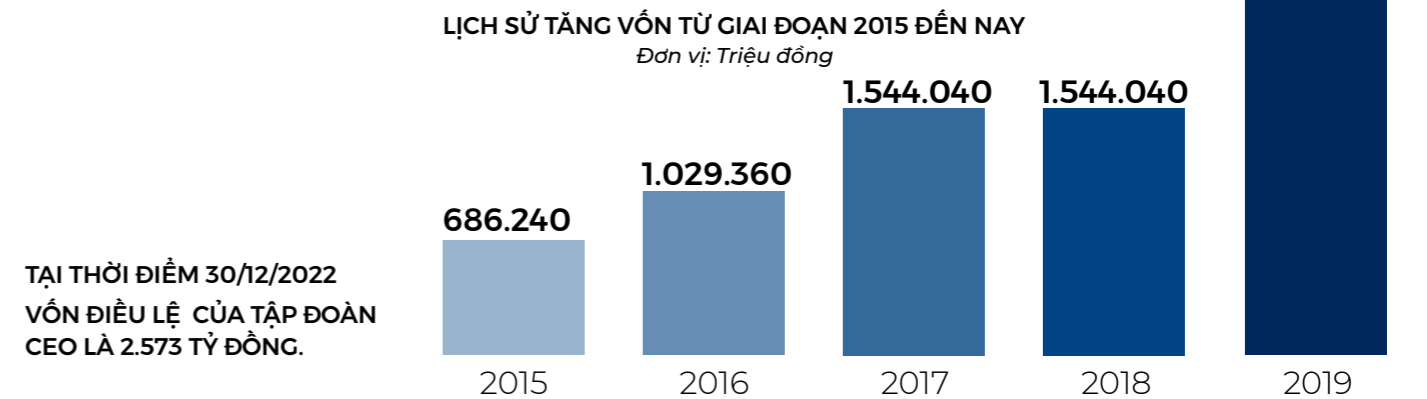
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 30/12/2022

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Loại cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)	70.500.000	27,40	1	1	-
	Trong nước	70.500.000	27,40	1		
2	Cổ đông khác	186.839.985	72,60	46.868	46.822	46
	Trong nước	184.756.654	71,79	46.787		
	Nước ngoài	2.083.331	0,81	81		
	TỔNG CỘNG	257.339.985	100	46.869	46.823	46
	Trong đó: Trong nước	255.256.654	99,19	46.788		
	Nước ngoài	2.083.331	0,81	81		

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 30/12/2022

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số CCCD/Hộ chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Văn Bình	035071001342	Tầng 5, Tháp CEO Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	70.500.000	27,4

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



LỊCH SỬ CHI TRẢ CỔ TỨC (2013-2022)

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VDL	Hình thức chi trả
2013	7,5%	Bằng tiền
2014	8%	Bằng tiền
2015	9%	Bằng tiền
2016	10%	Bằng tiền
2017	10%	Bằng tiền
2018	10%	Bằng tiền

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ TRONG NĂM 2022

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc TT	8.750	0,003%	0	0%
2	Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	8.005	0,003%	5	0%
3	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	28.350	0,011%	0	0%
4	Bà Phạm Thị Thu Hà	Chị gái Phó Chủ tịch HĐQT	2.697.770	1,05%	0	0%
5	Bà Đoàn Thị Thảo	Vợ Tổng Giám đốc	18.333	0,007%	33	0%

CỔ PHIẾU QUỸ: Không có

» HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2022

Tập đoàn CEO bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông; nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan qua website chính thức www.ceogroup.com.vn, đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng.

Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông tin về tài chính của Tập đoàn được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải tại mục Quan hệ cổ đông trên website. Ban Thư ký và Quan hệ cổ đông duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích.

Tập đoàn CEO đã phối hợp với Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (Chi nhánh Hà Nội) tổ chức

Hội nghị nhà đầu tư Tháng 08/2022 để chia sẻ tình hình hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 của Tập đoàn; chiến lược phát triển của Tập đoàn giai đoạn 2022-2026, tình hình triển khai các dự án trọng điểm và các nội dung khác tới đông đảo nhà đầu tư và nhận được sự đánh giá tích cực từ các cổ đông của Tập đoàn CEO, nhà đầu tư, chuyên viên phân tích, môi giới thuộc các công ty chứng khoán.

Ban quan hệ cổ đông của Tập đoàn CEO sẽ tiếp tục phát huy, tăng cường các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: banthuky@ceogroup.com.vn.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến ngày 31/12/2022

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	70.500.000	27,4
2	Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	50	0
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	10.000	0,003
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0	0

» CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2022

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp	Tỷ do không dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	25	100%	
2	Ông Đoàn Văn Minh	Phó Chủ tịch HĐQT	25	100%	
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	25	100%	
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	19	100%	
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	19	100%	

» CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT	07/03/2022	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022
2	01A/2022/NQ-HĐQT	18/03/2022	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O
3	01B/2022/NQ-HĐQT	22/03/2022	Thông qua việc bổ nhiệm thành viên HĐQT Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
4	01C/2022/NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH C.E.O Hospitality nhiệm kỳ 2021-2026
5	02/2022/NQ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại CTCP Đầu tư BMC-CEO
6	03/2022/NQ-HĐQT	12/04/2022	Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
	04/2022/NQ-HĐQT	29/04/2022	Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027
7	05/2022/NQ-HĐQT	01/06/2022	Thông qua quy chế quản lý phần vốn góp và cử người đại diện phần vốn góp của Tập đoàn vào doanh nghiệp khác
8	06/2022/NQ-HĐQT	26/06/2022	Thông qua việc bổ nhiệm thành viên HĐQT Trưởng Cao đẳng Đại Việt
9	07/2022/NQ-HĐQT	27/06/2022	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ
10	08/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán
11	09/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	Thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động năm 2022
12	10/2022/NQ-HĐQT	28/06/2022	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
13	11/2022/NQ-HĐQT	30/06/2022	Thông qua việc triển khai triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
14	12/2022/NQ-HĐQT	08/07/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán
15	13/2022/NQ-HĐQT	22/07/2022	Thông qua việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án trường Tiểu học, mầm non
16	14/2022/NQ-HĐQT	23/08/2022	Nghị quyết HĐQT thay thế Nghị quyết 07/2022/NQ-HĐQT
17	15/2022/NQ-HĐQT	23/08/2022	Nghị quyết HĐQT thay thế Nghị quyết 08/2022/NQ-HĐQT
18	16/2022/QĐ-HĐQT	01/10/2022	Quyết định của HĐQT về việc thành lập Ban QLDA KCN
19	17/2022/NQ-HĐQT	10/10/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O
20	18/2022/NQ-HĐQT	01/11/2022	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences
22	19/2022/NQ-HĐQT	09/11/2022	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung thực hiện Dự án River Silk City
23'	20/2022/NQ-HĐQT	23/11/2022	Nghị quyết HĐQT thay thế Nghị quyết 09/2022/NQ-HĐQT
24	21/2022/NQ-HĐQT	23/11/2022	Nghị quyết HĐQT sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 14/2022/NQ-HĐQT
25	22/2022/NQ-HĐQT	29/12/2022	Nghị quyết HĐQT về việc ban hành Quy chế Công bố thông tin

» ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2022, HĐQT đánh giá Tập đoàn đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT:

Thực hiện các quy định tại Điều lệ, các Quy chế quản lý nội bộ của Tập đoàn và quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị đã thực hiện việc giám sát, cụ thể như sau:

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2022;
- Chỉ đạo, giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn và công tác triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2022;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động SXKD nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Giám sát, kiểm tra việc thực hiện các Quy chế, Quy định, Quy trình của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT:

Năm 2022 tiếp tục là một năm Tập đoàn gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của suy thoái, lạm phát kinh tế toàn cầu, những biến động phức tạp của tình hình địa chính trị trên thế giới đồng thời do những yếu tố khó khăn của thị trường trong nước. Tuy nhiên với sự thích ứng linh hoạt của Ban Lãnh đạo và sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Tập đoàn đã nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, khẳng định được uy tín và thương hiệu của Công ty thể hiện qua các chỉ tiêu chính sau:

1. Về các chỉ tiêu tài chính

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022: đạt 2.549 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: đạt 310,6 tỷ đồng tăng 228,475 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 vượt 10,6 tỷ đồng tương đương 3,54% so với kế hoạch đề ra.

Tính đến ngày 31/12/2022:

- Nợ phải trả 3.341 tỷ đồng;
- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 88,85 tỷ đồng so với thời điểm ngày 1/1/2022;

2. Về thương hiệu

Năm 2022, mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng Tập đoàn CEO đã xuất sắc vượt qua giai đoạn nhiều khó khăn và bứt phá mạnh mẽ, đạt những kết quả đáng ghi nhận, khẳng định thương hiệu và sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- Tập đoàn CEO được vinh dự đón nhận Huân chương Lao động Hạng Nhì
- Xếp hạng 326 trong Bảng xếp PROFIT500 - TOP 500 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2022 (Vietnam Report)
- Các Dự án trọng điểm của Tập đoàn cũng được vinh danh và nhận các giải thưởng có uy tín.

» ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2022, HĐQT đã thường xuyên theo dõi, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong công tác quản lý điều hành, cụ thể:

HĐQT đã giám sát và chỉ đạo việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thông qua:

Tổ chức các cuộc họp HĐQT thường kỳ, đột xuất để xem xét các báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động của Công ty

Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện, tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ của Công ty và pháp luật hiện hành

Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo chỉ đạo và quyết định do HĐQT ban hành phù hợp với các quy định của Công ty và pháp luật

» ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2023

Trong bối cảnh thế giới và trong nước vẫn đang chịu ảnh hưởng từ suy thoái, lạm phát kinh tế và diễn biến phức tạp do xung đột chính trị giữa một số quốc gia, với những thách thức và cơ hội của tình hình mới, Hội đồng quản trị đặt ra định hướng và kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau

► ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN:

- Đẩy mạnh và tập trung triển khai các Dự án trọng điểm;
- Tiếp tục thúc đẩy các thủ tục để phát triển các dự án tiềm năng tại các địa phương trên cả nước;

► ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG:

- Xây dựng chiến lược để sớm hiện thực hóa CEO Xây dựng trở thành tổng thầu các dự án của Tập đoàn, mở rộng đối với thị trường ngoài;

► ĐỐI VỚI LĨNH VỰC DỊCH VỤ:

- Kinh doanh và vận hành tốt, hiệu quả Novotel Phu Quoc Resort và Best Western Premier Sonasea Phu Quoc;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo tạo điều dưỡng, du lịch – khách sạn để cung cấp cho thị trường trong nước và sang thị trường Nhật Bản;

► Đề phát triển bền vững, khẳng định thương hiệu, tăng khả năng cạnh tranh, hoạt động hiệu quả hơn, đa dạng hoá dòng tiền, doanh thu, Tập đoàn tập trung:

- Triển khai các dự án trọng điểm năm 2023. Tiếp tục thúc đẩy công tác M&A các dự án và hiện thực hóa các dự án mới tiềm năng;
- Nghiên cứu để mở rộng sang một số lĩnh vực, ngành mới: bất động sản người cao tuổi, viện dưỡng lão, giáo dục....;
- Nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng (CSR) và cải thiện môi trường, xã hội và quản trị (ESG).
- Rà soát, đào tạo trong đó ưu tiên đào tạo nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

► Đào tạo về quản trị Tập đoàn

Tăng cường các buổi đào tạo nội bộ cho Ban Lãnh đạo để luôn cập nhật kiến thức về quản trị doanh nghiệp theo các thông lệ tốt nhất và quy định của pháp luật hiện hành.

► Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2023 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

» THÀNH VIÊN BKS

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	79.875	0,031	
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	50.035	0,019%	
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0	

» ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2022

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	2/2	100%
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	2/2	100%
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	2/2	100%

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Năm 2022, Ban kiểm soát Tập đoàn đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính – kế toán, đảm bảo tính hợp pháp trong các hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác của công ty, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của công ty và cổ đông;
- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình hoạt động, thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT, Ban Tổng giám đốc công ty trong việc xây dựng các Quy chế hoạt động, Nghị quyết, Quyết định
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Giám sát, đảm bảo việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty;
- Chủ động lập kế hoạch kiểm soát và triển khai thực hiện kế hoạch theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Chủ động phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng/ Ban chuyên môn trong công việc;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến, kiến nghị trong việc giám sát hoạt động tổ chức và điều hành kinh doanh của công ty trong các cuộc họp;
- Thẩm định, soát xét tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tài chính quý, 06 tháng, cả năm của công ty;
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của công ty đã ban hành.
- Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và cán bộ quản lý khác

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với HĐQT, Ban Điều hành để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Ban kiểm soát phối hợp với HĐQT, Ban Điều hành để triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đã được ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT. Trong các phiên họp, BKS tham gia thảo luận và đóng góp ý kiến vào nội dung phiên họp đồng thời có những kiến nghị đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc liên quan đến công tác quản trị, điều hành;
- Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành cung cấp đầy đủ thông tin, báo cáo theo yêu cầu để BKS thực hiện nhiệm vụ.

» KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2023

Nhằm phát huy hơn nữa vai trò trong việc giám sát, kiểm tra tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Tập đoàn, BKS dự kiến sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào công tác kiểm tra kiểm soát nội bộ, cụ thể:

- Tăng cường công tác giám sát tính tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên;
- Định kỳ kiểm tra việc hạch toán, lập Báo cáo tài chính quý, năm của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên;
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn của Tập đoàn để kiểm tra đột xuất và định kỳ theo từng chuyên đề các công ty con;
- Tích cực nghiên cứu, tư vấn và đề xuất với HĐQT, Ban Tổng giám đốc các biện pháp nhằm nâng cao tính minh bạch, giám sát và phòng ngừa rủi ro các mảng hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

» THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

Tập đoàn đã thực hiện chi trả thù lao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, BKS theo Nghị quyết và kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên 2022. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2022 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng	Thời gian(tháng)	Thành tiền	Ghi chú
I Hội đồng quản trị						
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000	
2	Phó Chủ tịch HĐQT	1	8.000.000	12	96.000.000	
3	Ủy viên HĐQT	3	7.000.000	12	252.000.000	
Cộng					468.000.000	
II Ban kiểm soát						
1	Trưởng BKS	1	4.000.000	12	48.000.000	
2	Thành viên BKS	2	3.000.000	12	72.000.000	
Cộng					120.000.000	
Tổng cộng (I+II)					588.000.000	

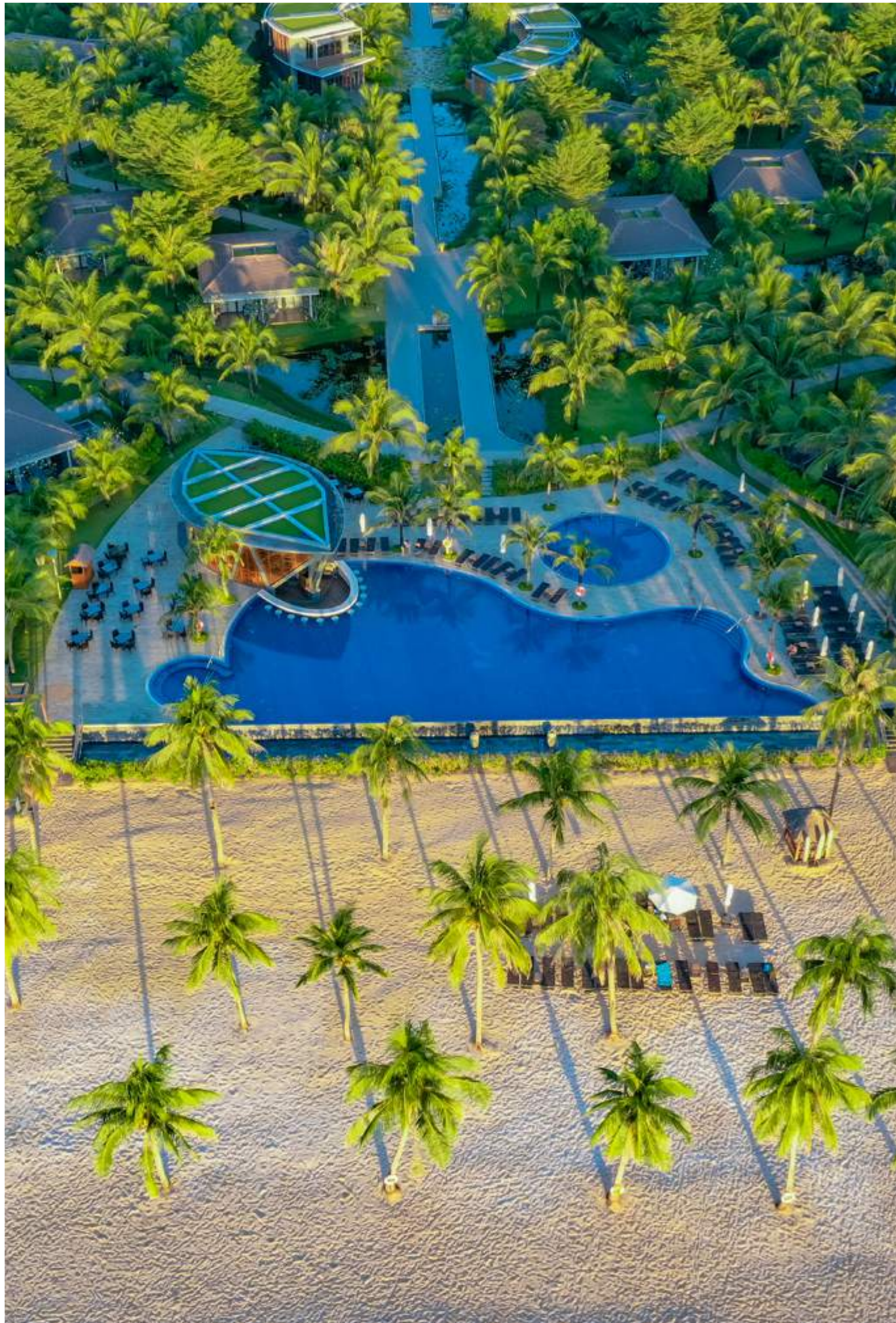
» GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2022

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	8.750	0,003%	0	0	Bán
2	Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	8.005	0,003 %	5	0	Bán
3	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	28.350	0,011 %	0	0	Bán
4	Bà Phạm Thị Thu Hà	Chị gái Phó Chủ tịch HĐQT	2.697.770	1,05%	0	0	Bán
5	Bà Đoàn Thị Thảo	Vợ Tổng Giám đốc	18.333	0,007%	33	0	Bán

Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan: Không có

TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Từ khi tham gia thị trường chứng khoán đến nay, Tập đoàn CEO luôn tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan đến quản trị công ty nói chung cũng như các quy định quản trị riêng đối với các công ty cổ phần đại chúng niêm yết.



Chương V

Báo cáo

Phát triển bền vững

1. Tầm nhìn bền vững
2. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững

TẦM NHÌN BỀN VỮNG

Tại Tập đoàn CEO, chúng tôi quan niệm rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững đảm bảo sự phát triển không ngừng trong tương lai. Tập đoàn CEO đặt mục tiêu là Tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh, và là hạt nhân tạo ra những chuyển biến tích cực cho xã hội. với định hướng trên, chúng tôi đã đúc kết thành các nguyên tắc trong văn hóa, hoạt động và sử dụng làm thước đo đối với từng cá nhân và từng đơn vị thành viên trong Tập đoàn.



Đối với xã hội

- Phấn đấu để đạt được những thành tích vượt trội, qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Việt Nam trên trường quốc tế;
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn;
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội;



Đối với người lao động

- coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất trong hệ thống;
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn;
- Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả cán bộ nhân viên.



Đối với khách hàng

- Nhận thức sâu sắc rằng khách hàng chính là người mang lại lợi ích cho Tập đoàn, Tập đoàn CEO lấy sự hài lòng của khách hàng là thước đo thành công



Đối với cổ đông và đối tác

- Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển
- Cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững.

CÁC CON SỐ NỔI BẬT

» TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH BỀN VỮNG

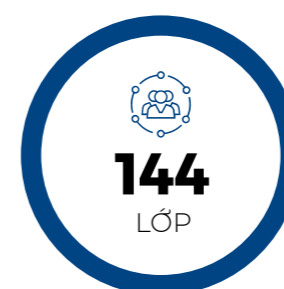
Tổng doanh thu: **2.626.416** triệu đồng
Lợi nhuận trước thuế: **473.652** triệu đồng
Lợi nhuận sau thuế: **310.615** triệu đồng

» PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Với mục tiêu nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự Tập Đoàn CEO trong giai đoạn phát triển mới, trong năm vừa qua các chương trình học tập, chia sẻ dành cho cán bộ Lãnh đạo, quản lý và cán bộ nhân viên đã diễn ra sôi nổi, góp phần tích cực vào việc xây dựng và phát triển văn hóa học tập của Tập đoàn.



TỔNG SỐ GIỜ ĐÀO TẠO NĂM 2022



TỔNG SỐ LỚP ĐÀO TẠO



SỐ LƯỢT HỌC VIÊN THAM GIA ĐÀO TẠO



SỐ GIỜ ĐÀO TẠO TRUNG BÌNH MỖI NHÂN SỰ

» ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

CHI CHO HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI: **2,14 TỶ ĐỒNG**

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ CÁC MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

TỐI ƯU KINH TẾ ĐỂ TĂNG TRƯỞNG MỘT CÁCH HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG

Trong năm 2022, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình, hành động cụ thể và thiết thực, theo sát định hướng chiến lược phát triển bền vững đã đề ra..

- Tập đoàn đẩy mạnh nguồn doanh thu, lợi nhuận thường xuyên, ổn định: Linh hoạt trong việc dịch chuyển cơ cấu doanh thu, tăng tỷ trọng doanh thu thường xuyên. Theo đó, Tập đoàn nỗ lực đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ trong sự hiện diện và nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ, sản phẩm trong tất cả các lĩnh vực kinh doanh.
- Cơ cấu vốn hợp lý, tăng cường hiệu quả sử dụng

vốn: Cấu trúc vốn của Tập đoàn luôn được tối ưu hóa, sử dụng hợp lý và hiệu quả nhờ dòng tiền từ việc triển khai thành công các hoạt động kinh doanh bán hàng, kết hợp linh hoạt với các nguồn vốn thị trường, vốn huy động hợp lý khác.

TUÂN THỦ CÁC CHUẨN MỤC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG TRONG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

- Lựa chọn nhà cung cấp: Tập đoàn CEO đã và đang hợp tác, liên kết với hàng nghìn nhà cung cấp trong và ngoài nước. Do đó, việc quản trị nhà cung cấp và đối tác được coi là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Các nhà cung cấp, đối tác được Tập đoàn

CEO lựa chọn phải đảm bảo đáp ứng các tiêu chí về tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng, năng lực và tiêu chuẩn về bền vững như vấn đề lao động, đảm bảo về môi trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp, đối tác sẽ được thực hiện thông qua quá trình đánh giá nghiêm ngặt của bộ phận chuyên môn của Tập đoàn.

- Lựa chọn và triển khai dự án: Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Tập đoàn CEO ngay từ khi lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá và xử lý các rủi ro của dự án đầu tư giúp Tập đoàn nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường và xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá khả thi của dự án, tác động môi trường và cộng đồng là một nội dung Tập đoàn đặc biệt quan tâm.
- Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu công trình xanh đã được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao.

ĐẶT YẾU TỐ MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI - QUẢN TRỊ LÀM TRỌNG TÂM

Yếu tố bền vững luôn được coi trọng trong mọi hoạt động trong Tập đoàn CEO. Toàn bộ chuỗi giá trị từ cung ứng đầu vào đến hoạt động kinh doanh và các yếu tố đầu ra đều được xem xét trên ba khía cạnh: Môi trường – xã hội – quản trị.

- Quản lý, hạn chế phát sinh khí thải, rác thải: Tập đoàn luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài

nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường.

- Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng trong các dự án của Tập đoàn: Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả các hoạt động của Tập đoàn. Tại toàn bộ các cơ sở trong hệ thống của Tập đoàn CEO đều được kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu tối đa mức tiêu thụ này.
- Ở lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Tập đoàn ứng dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm giảm chi phí điện năng vào khung giờ thấp điểm, vẫn đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ. Ngoài ra, tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn, toàn bộ xe vận chuyển khách và hành lý trong khuôn viên dự án hoạt động bằng xe điện nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.
- Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường: Tập đoàn hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch và căn hộ. Mỗi dự án mới đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có.



- Đối với lĩnh vực bất động sản, không gian xanh luôn là những điểm nhấn không thể thiếu trong các dự án của Tập đoàn CEO. Mật độ xây dựng thấp, diện tích cây xanh và mặt nước chiếm tỷ lệ lớn trong tổng thể dự án và được sắp xếp hợp lý, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên. Các công trình của Tập đoàn CEO đều là những khu đô thị sinh thái tạo nên điểm nhấn xanh.
- Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon dùng một lần và chuyển đổi hầu hết các vật dụng sang loại chất liệu thân thiện với môi trường. Các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn chuyển sang dùng ống hút giấy, hộp đựng thức ăn, túi đựng đồ bằng các chất liệu tốt cho môi trường như các khuyến cáo của cơ quan tổ chức môi trường.
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng:
- Tập đoàn CEO luôn đề cao quy tắc công bằng, minh bạch, hài hòa lợi ích của các bên, phù hợp theo quy định hiện hành và thông lệ thị trường.
- Thực hiện cam kết đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, Tập đoàn luôn chú trọng cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, đảm bảo tính bền vững trong quan hệ với khách hàng. Các sản phẩm dịch vụ của Tập đoàn đã và đang triển khai các chương trình hậu mãi, khảo sát lấy ý

kiến phản hồi của khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ. Các khu du lịch nghỉ dưỡng thường xuyên rà soát các tiêu chuẩn an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh an toàn thực phẩm, triển khai các chương trình, sản phẩm hướng tới lối sống lành mạnh.

- Tập đoàn đã tích cực tham gia đóng góp cho cộng đồng, xã hội tại các địa bàn trên khắp cả nước thông qua các chương trình thiện nguyện nhằm giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, nâng cao tinh thần tương thân tương ái.



Tập đoàn CEO luôn trú trọng đến yếu tố con người. Tập đoàn đã đẩy mạnh việc ký kết hợp tác với các Trường Đại học nhằm thúc đẩy các hoạt động giáo dục - đào tạo, nghiên cứu khoa học, tuyển dụng, tạo điều kiện để sinh viên tiếp cận cơ hội học bổng, thực tập và việc làm phù hợp, góp phần phát triển và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đất nước.



ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Xác định con người là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh cũng như triết lý hoạt động nhân văn của Tập đoàn, các chính sách liên quan đến người lao động liên tục được cải tiến, bổ sung và áp dụng nhằm tạo ra một môi trường làm việc có điều kiện tốt nhất, đảm bảo cơ hội phát triển, thăng tiến và thu nhập theo năng lực và hiệu quả công việc.

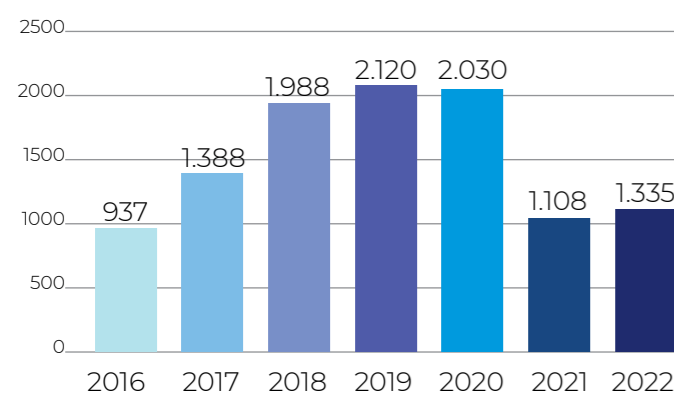
Với ảnh hưởng của dịch bệnh trong năm 2022, Tập đoàn vẫn cố gắng đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và cơ cấu lại việc sử dụng nhân sự

cho các loại hình hoạt động khác nhau. Với cơ cấu nhân sự theo giới tính, độ tuổi và trình độ lần lượt như sau:

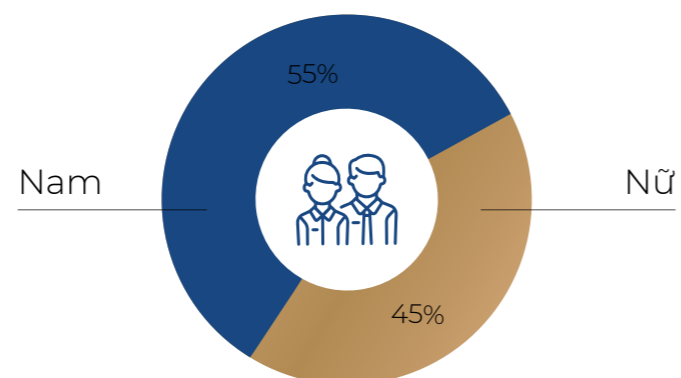
- Tỷ lệ lao động nữ chiếm 45% trong tổng số lao động của Tập đoàn
- Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm 83%, trong đó lao động từ 31 đến 45 tuổi chiếm 44%, điều này cho thấy lao động của Tập đoàn là lao động có kinh nghiệm, năng động và tinh thần dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm cao.
- Hầu hết nhân sự của Tập đoàn đều được đào tạo bài bản và có trình độ đáp ứng yêu cầu công

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ CỦA TẬP ĐOÀN TỪ 2016 - 2022

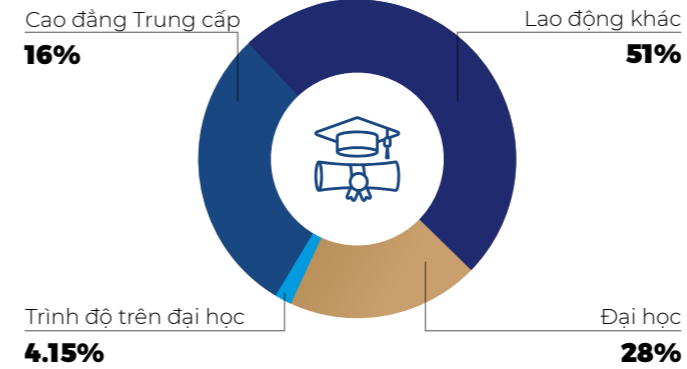
Đơn vị: người



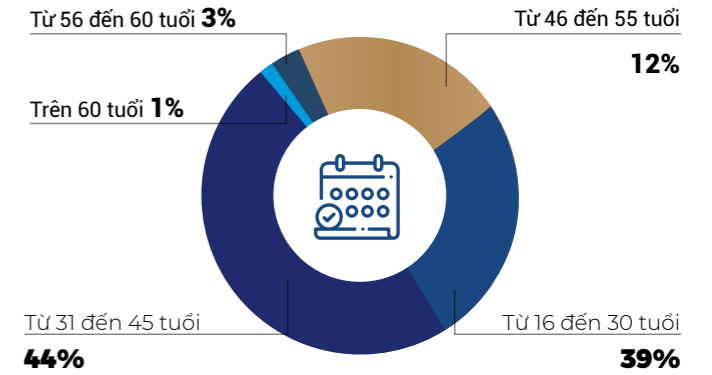
CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2022 THEO GIỚI TÍNH



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2022 THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2022 THEO NHÓM TUỔI



việc, trong đó tỷ lệ lao động đại học và trên đại học chiếm 32,15%.

Tập đoàn CEO luôn đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Pháp luật như tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty. Ngoài các chế độ theo luật định, người lao động được chăm sóc về mặt y tế, bảo hiểm sức khỏe thông qua các chương trình bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ hàng năm, tham gia các hoạt động văn hoá, xã hội cũng như nâng cao tinh thần thông qua các hoạt động nghỉ mát, tổ chức sinh nhật định kỳ, đồng viên thăm hỏi kịp thời, tổ chức các câu lạc bộ thể thao cho CBNV sinh hoạt hàng tuần.

ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO chủ trương xây dựng văn hóa tự học hỏi và phát triển nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ một cách chủ động. Các chương trình đào tạo của Tập đoàn được thiết kế phù hợp mục tiêu phát triển của Tập đoàn và yêu cầu thực tiễn của công việc. Năm 2022, Tập đoàn đã triển khai các chương trình đào tạo với các hình thức và nội dung đa dạng, phong phú mang lại nhiều giá trị cho toàn thể CBNV.

Một số chương trình đào tạo/hội thảo chuyên tiêu biểu để dành cho Cán bộ quản lý và cán bộ trong năm 2022:

- **Chương trình đào tạo văn hóa, hội nhập: Nâng cao khả năng hòa nhập, truyền thông văn hóa tới CBNV.**



• **Chương trình đào tạo kỹ năng: Nâng cao kỹ năng phục vụ công việc.**

• **Chương trình đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: Bổ sung hay cập nhật kiến thức mới đáp ứng yêu cầu công việc:**

Với văn hóa đam mê, ham học hỏi, mỗi CBNV của Tập CEO đã và đang cùng nhau phát triển Văn hóa học tập nhằm nâng cao năng lực cá nhân, tăng hiệu suất làm việc, hướng tới nâng cao năng suất giúp Tập đoàn CEO không ngừng đổi mới, phát triển và xây dựng nguồn nhân lực bền vững, chất lượng cao.

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

Trong suốt hành trình hình thành và phát triển, Tập đoàn CEO luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động cùng chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với Tập đoàn. Năm 2022, Tập đoàn CEO đã dành hơn 02 tỷ đồng cho các hoạt động vì hỗ trợ phát triển cộng đồng với một số hoạt động cụ thể như:

- Tập đoàn CEO đã trao tặng những phần quà ý nghĩa tới hơn 400 bệnh nhi có hoàn cảnh khó khăn đang điều trị tại các bệnh viện trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
- Tập đoàn CEO tặng suất ăn cho bệnh nhi tại

Bệnh viện Nhi Trung ương

- Tập đoàn CEO phối hợp UBND huyện Vân Đồn tặng quà Tết Quý Mão cho người có công với cách mạng
- Tập đoàn CEO trao tặng trang thiết bị giáo dục cho điểm trường vùng cao Điện Biên
- Tập đoàn CEO tặng học bổng cho sinh viên Trường Đại học Hà Nội
- Tập đoàn CEO trao tặng trang thiết bị giáo dục, y tế cho xã Nguyễn Úy, Hà Nam
- Tập đoàn CEO tài trợ địa điểm dạy bơi cho học sinh Quốc Oai, Hà Nội
- Tập đoàn CEO ủng hộ chương trình “Thắp sáng niềm tin cho em” lần thứ VII
- Tập đoàn CEO ủng hộ công trình sửa chữa nhà, nâng cấp sân chơi cho thiếu nhi tại các điểm trường ở Côn Đảo
- Phối hợp cùng Viện Huyết học và Truyền máu Trung ương tổ chức Ngày vì cộng đồng - Hiến máu Nhân đạo định kỳ hàng năm với sự tham gia đông đảo của toàn thể CBNV Tập đoàn cũng như khách thuê tại Tòa nhà CEO.
- **Tập đoàn đã hợp tác với các Trường Đại học lớn như Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân, Trường Đại học ngoại thương, Trường Đại học Kiến trúc, Đại học xây dựng nhằm thúc đẩy các hoạt động giáo dục - đào tạo, nghiên cứu khoa học, tuyển dụng, tạo điều kiện để sinh viên tiếp cận cơ hội học bổng, thực tập và việc làm phù hợp.**



Chương VI

Báo cáo Tài chính

1. Báo cáo tài chính



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

HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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



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.



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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ 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 B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.661.094.355.939	2.564.422.795.753
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 TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.399.393.042.206	4.485.628.897.906
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 lũy 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 lũy 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 lũy 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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.060.487.398.145	7.050.051.693.659

(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 ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C NỢ PHẢI TRẢ	300		3.341.332.518.341	3.515.699.437.284
I Nợ ngắn hạn	310		2.426.012.282.336	2.192.825.376.722
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
II Nợ dài hạn	330		915.320.236.005	1.322.874.060.562
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	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.719.154.879.804	3.534.352.256.375
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	3.719.154.879.804	3.534.352.256.375
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.060.487.398.145	7.050.051.693.659

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



Đoàn Văn Minh

Ngô Minh Đoàn

Đỗ Thị Thơm

Mẫu số B02- DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	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	22	VI.5.	129.368.665.552	147.724.503.536
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		122.245.189.912	147.277.724.912
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
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 Thơm

Đoàn Văn Minh

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		456.627.239.690	(167.174.844.079)
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		(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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		357.755.083.776	481.230.841.169
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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 thuê 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)

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			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.I.	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

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

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 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)

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:

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
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	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	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 12, 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	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 Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ 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, tổ 5, ấp Đường Bảo, 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 Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%

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)

SIT	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, tổ 5, ấp 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, tổ 5, ấp 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 toán bộ 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 thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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. 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

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 tổn 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 tổn 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 tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày 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 thỏa 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 lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	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 theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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 kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các kế ước vay từng lần.
- 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 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 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 điện 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 phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (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

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)

nhận trong kỳ theo kết quả phân 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%.

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)

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 thuận.

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
Tiền	82.486.952.916	201.551.369.169
Tiền mặt	14.276.735.001	19.988.566.218
Tiền gửi ngân hàng	68.210.217.915	181.562.802.951
Các khoản tương đương tiền (*)	325.415.326.275	117.500.000.000
Cộng	407.902.279.191	319.051.369.169

(*) 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	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	382.865.299.847	382.865.299.847	580.197.936.833	580.197.936.833
Ngân hàng TMCP Dầu 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

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)

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

(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 để 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/HĐBĐ 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/HĐBĐ 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 thầu chỉ 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 thầu chỉ theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2022/9988799/HĐBĐ 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 thầu chỉ theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2022/9988799/HĐBĐ 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 lĩnh vực 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	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô (i)	-	-	1.600.000.000	-
Cộng	-	-	1.600.000.000	-

(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/BBTLHĐ 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	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
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)
Cộng	773.803.730.491	(43.953.454.118)	676.363.801.090	(44.015.630.023)

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
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hoà 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)
Cộng	189.108.794.047	(526.921.320)	163.767.868.800	(340.000.000)

5. Phải thu khác

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	335.448.663.986	(5.501.016.268)	57.252.919.081	(5.501.016.268)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ				
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	42.650.092.892	(5.100.000.000)	42.571.670.652	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	19.869.336.000	-	19.831.495.000	-
Phải thu khác				
Lãi phải thu	245.756.892	-	205.175.652	-
Các khoản phải thu khác	289.163.672.691	(401.016.268)	8.447.928.490	(401.016.268)
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	335.303.820	-	535.143.353	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	288.828.368.871	(401.016.268)	7.912.785.137	(401.016.268)
	278.616.788.343	-	-	-
	1.531.559.987	-	1.431.307.888	-

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)

	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Các khoản phải thu khác	8.680.020.541	(401.016.268)	6.481.477.249	(401.016.268)
b) Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	11.742.015.001	-	10.022.073.402	(1.347.362.135)
Phải thu khác	10.049.931.001	-	6.982.627.267	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	3.039.446.135	(1.347.362.135)
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	1.347.362.135	(1.347.362.135)
Cộng	347.190.678.987	(5.501.016.268)	67.274.992.483	(6.848.378.403)

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

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	-
Cộng	1.467.663.040.362	-	606.707.616.874	-

(*) 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.

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)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ 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	1.552.761.231.575	84.592.474.565	61.310.738.961	9.303.362.766	7.308.283.863	1.715.276.091.730
Mua trong 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)	-	-	(6.367.610.325)
Số dư ngày 31/12/2022	1.554.987.570.671	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	211.764.543.849	53.518.812.616	42.681.992.208	7.009.044.390	5.764.438.907	320.738.831.970
Khấu hao trong 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	257.306.702.422	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	1.340.996.687.726	31.073.661.949	18.628.746.753	2.294.318.376	1.543.844.956	1.394.537.259.760
Tại ngày 31/12/2022	1.297.680.868.249	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

29

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)

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

30

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
Bất động sản đầu tư cho thuê				
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 lũy 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			74.631.827.221
- Nhà cửa vật kiến trúc	630.522.322.762			556.287.877.079

- 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
Xây dựng cơ bản dở dang		
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
Cộng	1.210.474.059.629	2.121.591.044.273

11. Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	42.357.331.116	4.925.117.702
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.941.805.021	4.320.716.463
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	232.756.118	70.155.551
Chi phí môi giới bất động sản	28.711.902.394	-
Chi phí chờ phân bổ khác	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) Dài hạn	57.259.046.070	62.351.632.792
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
Cộng	99.616.377.186	67.276.750.494

12. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
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
Cộng	341.417.476.500	341.417.476.500	258.283.086.339	258.283.086.339

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
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
Cộng	429.988.780.619	327.424.141.055

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

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 VND	01/01/2022 VND
<i>a) Phải nộp</i>		
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
Cộng	313.956.339.670	53.762.036.906
<i>b) Phải thu</i>		
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
Cộng	23.671.715.329	5.169.073.165

16. Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	194.909.460.088	407.746.287.862
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	32.752.568.997	36.555.434.112
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	150.874.147.880	199.653.740.082
Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	-	153.410.697.000
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	7.417.030.954	4.172.027.025
Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	-	11.064.644.857
Trích trước chi phí phải trả khác	3.865.712.257	2.889.744.786
<i>b) Dài hạn</i>	190.774.481.144	121.674.991.135
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
Cộng	385.683.941.232	529.421.278.997

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và 05/HĐTĐ 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 m2 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 đối với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ 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)

17. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính 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
Vay ngắn hạn	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
Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc (1)	-	-	529.200.000	1.881.600.000	1.352.400.000	1.352.400.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	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 các đối tượng khác (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	14.000.000.000	124.500.000.000	120.500.000.000	120.500.000.000
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) Vay và nợ thuê tài chính 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
Vay dài hạn	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	198.012.499.179	198.012.499.179	87.087.667.259	538.885.118.064	649.809.949.984	649.809.949.984
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	-	-	-	37.865.432.046	37.865.432.046	37.865.432.046
Trái phiếu phát hành (c)	219.549.750.370	219.549.750.370	934.002.775	-	218.615.747.595	218.615.747.595
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

35

VIỆT
TOÀN
HÀNH
:ON
/202**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ 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)

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 theo chứng quyền, có tài sản đảm bảo; Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liên kết 3 thuộc dự án Khu liên kết 3 thuộc dự án Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, tỉnh Quảng Ninh. Tài sản đảm bảo là số giấy chứng nhận CT 914537 với diện tích là 32.906 m² tại thửa số 245 ở tờ bản đồ số 09 với giá trị theo tờ chức 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/HĐTC/VCBHN-CEOVD 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 đầu tiên là 10,5%/năm (mỗi 1 kỳ tính lãi là 6 tháng) và lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi.

d) Thuyết 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 thấu chi kỳ 2022. Mục đích thấu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu 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 thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cam có các hợp đồng tiền gửi 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 thế 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-HĐCVDĐT/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 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 chuyển quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Dương Bảo, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m².
 - 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.

36

NAM
ĐÌNH
HỮU
TY
C

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
a) Ngắn hạn	3.551.318.403	2.881.665.156
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
b) Dài hạn	208.891.859.207	214.150.622.016
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
Cộng	212.443.177.610	217.032.287.172

19. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	305.489.040.098	221.409.213.838
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
Cổ tức phải trả	30.000.000.000	63.971.534.016
Phải trả, phải nộp khác	120.139.040.515	134.262.113.184
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	2.095.718.769	4.095.718.769
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (1)	48.187.095.277	45.391.256.675
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)	19.449.107.309	19.402.009.315
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ	-	13.069.738.326
Công ty CP Senreal (2)	16.711.585.512	16.711.585.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.695.533.648	35.591.804.587
b) Dài hạn	37.449.554.549	40.259.562.487
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
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	-	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	2.574.698.785	3.281.122.596
Phải trả Công ty CP Senreal (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	-	658.783.243
Cộng	342.938.594.647	261.668.776.325

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-ĐTTPQ 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

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
				Cộng	
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	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000

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

d) Cổ phiếu

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

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

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

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
Doanh thu		
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	2.549.015.672.158	901.810.533.700

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giảm giá hàng bán	17.101.473	-
Cộng	17.101.473	-

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
Cộng	1.636.738.217.215	784.864.130.605

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
Cộng	51.734.978.990	329.522.664.132

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
Cộng	129.368.665.552	147.724.503.536

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 đền 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 đối chiếu 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
Cộng	25.665.430.365	17.828.771.677

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 đối chiếu nghĩa vụ thuế	4.823.444.582	-
Chi phí khác	7.651.525.582	580.705.258
Cộng	16.370.763.435	1.689.810.645

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	Năm 2021
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	272.693.690.778	31.169.554.878
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 bằng tiền khác	123.518.995.350	18.576.451.872
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	101.659.213.168	171.965.847.464
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 bằng 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	(4.083.984.783)	(7.183.852.737)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(4.083.984.783)	(7.183.852.737)
Cộng	370.268.919.163	195.951.549.605

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	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	22.801.768.467	4.057.116.452

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	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)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(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/TT/CEO-HĐQT ngày 7/4/2022 và Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh 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:	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(8.924.654.931)	(8.924.654.931)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(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
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 kế 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 kế 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-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 29/4/2022, Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O ngày 23/8/2022 về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 257.339.985 cổ phiếu trong đó: phát hành cổ phiếu cho người lao động là 5.146.800 cổ phiếu và cho cổ đông hiện hữu là 252.193.185 cổ phiếu, giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng số tiền dự kiến thu được là 2.573.399.850.000 đồng. Và Nghị quyết số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 23/11/2022 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn đang làm các thủ tục để triển khai phương án tăng vốn nêu trên.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, 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 Tiến 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 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức phải trả trong năm cho Ông Đoàn Tiến 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	-

Cổ tức đã trả trong năm cho Ông Đoàn Tiến 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 VND	01/01/2022 VND
Cổ tức phải trả		
Đoàn Tiến 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 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.054.643.565	6.087.721.988
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	580.000.000	588.000.000
Cộng (*)	9.634.643.565	6.675.721.988

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. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	580.000.000	588.000.000

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.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
Tài sản tài chính		
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
Tổng cộng	1.862.307.518.130	1.593.624.091.149

Công nợ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
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
Tổng cộng	2.235.302.715.992	2.796.412.325.086

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)

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 chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

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)

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2022	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

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
01/01/2022	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 phát 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 phát 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.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2022	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

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
01/01/2022	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





Ngô Minh Đoàn

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh



TẬP ĐOÀN CEO

📍 Tầng 5 - Tháp CEO, đường Phạm Hùng,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

☎ (+84 24) 3 787 5136

✉ info@ceogroup.com.vn

🌐 ceogroup.com.vn

📱 CEO.CEOGroup