



**BÁO CÁO**  
THƯỜNG NIÊN  
**2019**



*18* năm  
*Vươn cao cùng đất nước*

# MỤC LỤC

## CHƯƠNG I. TẬP ĐOÀN CEO 18 NĂM PHÁT TRIỂN

1. Thông điệp của Tổng Giám đốc	6-7
2. Giải thưởng tiêu biểu và hoạt động nổi bật 2019	8-11
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản	12
4. Khát vọng - Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	13-14

## CHƯƠNG II. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung	16-19
2. Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh	20-40
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	41-45
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo	46-50
5. Định hướng phát triển	51
6. Các rủi ro	52-54

## CHƯƠNG III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019	56-58
2. Tình hình tài chính	59-61
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án	62
4. Tổ chức và nhân sự	63-65
5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	66
6. Kế hoạch năm 2019 và các giải pháp thực hiện	66
7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	66

## CHƯƠNG IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông	68-70
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019	70-75
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019	75
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	75
5. Tăng cường quản trị công ty	76

## CHƯƠNG V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Mục tiêu phát triển bền vững	78
2. Báo cáo Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc	79-81
Đánh giá hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững	79
Đánh giá các hoạt động liên quan đến môi trường	79
Đánh giá các hoạt động liên quan đến người lao động	79-81
Đánh giá các hoạt động liên quan đến cộng đồng – xã hội	81

## CHƯƠNG VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

82-136

## DANH MỤC VIẾT TẮT

<b>Ban TGD</b>	Ban Tổng Giám đốc	<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính	<b>HĐQT</b>	Hội đồng quản trị
<b>BDS</b>	Bất động sản	<b>LNTT</b>	Lợi nhuận trước thuế
<b>BKS</b>	Ban Kiểm soát	<b>LNST</b>	Lợi nhuận sau thuế
<b>CBNV</b>	Cán bộ nhân viên	<b>NNB</b>	Người nội bộ
<b>CEO Group</b>	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	<b>Tập đoàn CEO</b>	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O
<b>Công ty</b>	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	<b>TTCK</b>	Thị trường Chứng khoán
		<b>VND</b>	Việt Nam Đồng

# CHƯƠNG I

## TẬP ĐOÀN CEO

### 18 NĂM PHÁT TRIỂN





## THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

2019 là một năm đánh dấu bước trưởng thành vượt bậc của Tập đoàn CEO trong 18 năm hình thành và phát triển. Toàn thể Ban lãnh đạo cùng với hàng ngàn CBNV Tập đoàn CEO trên khắp dải đất hình chữ S đồng lòng hào hứng với tinh thần **"Vươn cao cùng đất nước"**.

Với việc liên tục tăng trưởng ở mức 2 con số trong những năm gần đây cho thấy hoạt động kinh doanh hiệu quả của Tập đoàn CEO. Năm 2019, Tập đoàn cán đích tại vị trí 264 trong bảng xếp hạng Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (tăng 34 hạng so với năm 2018) và được vinh danh "Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2019" do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) xếp hạng.

Đối với trụ cột bất động sản, Tập đoàn CEO tự hào được khẳng định là một trong những doanh nghiệp BĐS uy tín nhất Việt Nam, với các dự án trọng điểm tại nhiều địa phương tiềm năng trên cả nước như Hà Nội, Hà Nam, Phú Quốc, Quảng Ninh, Nha Trang, Quảng Bình, Cần Thơ, Kiên Giang...

Với các dự án bất động sản đô thị, Tập đoàn CEO tiên phong phát triển các khu đô thị với hệ sinh thái đẳng cấp, hướng đến phục vụ trọn vẹn mọi nhu cầu của khách hàng như: y tế, giáo dục, thể dục thể thao, nhu cầu vui chơi, giải trí, mua sắm, hệ thống cảnh quan thiên nhiên xanh sạch, an toàn.

Đặc biệt với các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO nhân rộng mô hình "All in one", mô hình thông minh này cho phép trong cùng một quần thể nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế hội tụ hệ sinh thái cao cấp, tiện ích đầy đủ giúp du khách trải nghiệm trọn vẹn các dịch vụ tại một điểm đến. Mô hình này đã được Tập đoàn CEO triển khai thành công tại Phú Quốc và đang tiếp tục triển khai tại Vân Đồn. Năm 2019, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort tại Phú Quốc với tổng số 1500 phòng khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế đang vận hành hiệu quả với tỷ lệ lấp đầy cao, được đánh giá là tổ hợp sở hữu các khu nghỉ dưỡng đẳng cấp bậc nhất tại đảo Ngọc. Trong thời gian tới, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại Quảng Ninh sẽ triển khai xây dựng và ra mắt phân khu Sonasea Vân Đồn Complex với quy mô hơn 1000 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao đẳng cấp quốc tế do Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới Accor vận hành – hứa hẹn sẽ là điểm đến thú vị, đẳng cấp cho các du khách trong và ngoài nước khi đến trải nghiệm tại địa danh mang dấu ấn thương cảng xưa – Vịnh Bái Tử Long, Huyện Vân Đồn.

Không chỉ đầu tư vào bất động sản đô thị, bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO hiện đang hoạt động hiệu quả các lĩnh vực khác như: xây dựng, du lịch – quản lý khách sạn và phát triển nguồn nhân lực. Các lĩnh vực được thị trường ghi nhận này, hiện Tập đoàn CEO đặc biệt chú ý đầu tư bởi tiềm năng sẵn có được gây dựng bao năm, cùng đội ngũ nhân sự trẻ, nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm. Tập đoàn CEO đặt kế hoạch tập trung phát triển mạnh lĩnh vực xây dựng, hướng đến trở thành tổng thầu xây dựng các dự án của Tập đoàn CEO nói riêng và của các khách hàng ngoài Tập đoàn nói chung. Đặc biệt, xây dựng thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn SONASEA trở thành một trong 10 thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu tại Việt Nam. Với lĩnh vực Phát triển nguồn nhân lực, Tập đoàn CEO định hướng CEO Dịch vụ - đơn vị thành viên của Tập đoàn trở thành top 10 doanh nghiệp xuất khẩu lao, top 5 doanh nghiệp xuất khẩu lao động uy tín vào Thị trường Nhật Bản.

Với khát vọng **"Vi Việt Nam hùng cường"**, luôn nỗ lực để thực hiện sứ mệnh **"Vi cuộc sống chất lượng hơn"**, chúng tôi tin tưởng rằng sẽ đạt được những thành tựu lớn hơn trong năm 2020, đóng góp ngày càng nhiều cho cộng đồng, góp công sức nhỏ bé của mình vào sự phát triển của đất nước.

Tập đoàn CEO rất mong tiếp tục nhận được sự tin tưởng, ủng hộ, đồng hành của các Quý cổ đông trong những năm tiếp theo. Một lần nữa, thay mặt Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO, kính chúc các Quý vị sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Trân trọng cảm ơn!

**TM. BAN LÃNH ĐẠO**  
TỔNG GIÁM ĐỐC

**Tạ Văn Tố**

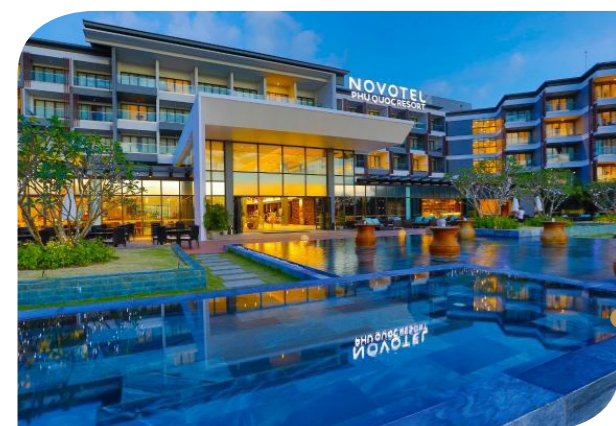
## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU VÀ HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT 2019

### GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

- Tập đoàn CEO đứng thứ 264 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2019 theo CTCP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
- Tập đoàn CEO đứng thứ 89 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019 theo CTCP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)



- Top 10 Công ty uy tín ngành Bất động sản 2019 theo Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
- Top 10 khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2019 – dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc
- Top 10 khu nghỉ dưỡng tiềm năng năm 2020 – dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City
- Top 10 dự án nhà ở đại chúng tốt nhất 2019 – Chung cư Bamboo Garden thuộc KĐT Sunny Garden City.



- Novotel Phu Quoc Resort được vinh danh là khu nghỉ dưỡng tốt nhất dành cho gia đình trong Lễ công bố kết quả và trao giải thưởng Best Hotels - Resorts Awards 2019.

- Top 30 doanh nghiệp minh bạch nhất HNX - Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Doanh nghiệp bền vững Việt Nam năm 2019 - Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI).



## HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT

### Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc.

Ngày 20.1.2019, Tập đoàn CEO chính thức khai trương khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc. Đây là dự án thứ 3 năm trong tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort của Tập đoàn CEO và là khu nghỉ dưỡng 5 sao đầu tiên của Tập đoàn Quản lý khách sạn danh tiếng quốc tế Best Western tại Phú Quốc.

Tọa lạc tại Bãi Trường (xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc), Best Western Premier Sonasea Phu Quoc có quy mô diện tích đất 34.807 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư gần 1.500 tỷ đồng, được kiến tạo dựa trên ý tưởng nghề nuôi cấy trai truyền thống. Mang dáng hình những con trai đang nhả ngọc quý, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc sở hữu 549 căn hộ nghỉ dưỡng và 16 biệt thự biển cao cấp với tầm nhìn rộng mở về phía biển. Nằm trong khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort đã đi vào hoạt động, du khách còn được thừa hưởng nhiều tiện ích khác như Hệ thống nhà hàng ẩm thực Á - Âu, Pool bar, Khu vui chơi trẻ em hay Phố đi bộ Sonasea Shopping Center đầu tiên tại Phú Quốc...



### Khai trương khu shop villas Sonasea Paris Villas và phố đi bộ Sonasea Shopping Center (giai đoạn 2) thuộc dự án Sonasea Villas & Resort.

Ngày 18/5/2019, Tập đoàn CEO chính thức khai trương khu shop villas Sonasea Paris Villas và phố đi bộ Sonasea Shopping Center (giai đoạn 2). Đây là các dự án thuộc giai đoạn 2 của Tổ hợp Sonasea Villas & Resort do Tập đoàn CEO đầu tư tại bãi Trường, Phú Quốc.

Shop villas Sonasea Paris Villas kết hợp hoàn hảo giữa mô hình shophouse và biệt thự. Lấy ý tưởng từ vẻ đẹp kiến trúc và văn hóa tinh túy nhất của Paris - thủ đô nước Pháp, Sonasea Paris Villas được các kiến trúc sư hàng đầu Site Asia với hơn 30 năm kinh nghiệm về thiết kế công trình nước Pháp đã dành trọn vẹn tâm huyết của mình vào từng đường nét trên kiến trúc của các căn shop villas. Không chỉ đảm bảo không gian lưu trú





2

đẳng cấp, Sonasea Paris Villas còn thỏa mãn sở thích mua sắm, vui chơi, thưởng thức món ngon, tận hưởng những dịch vụ chất lượng... nhưng vẫn đảm bảo nhu cầu nghỉ dưỡng du lịch biển của du khách.

Sonasea Shopping Center là tuyến phố đi bộ đầu tiên tại Phú Quốc có chiều dài gần 1km được thiết kế, phát triển dựa trên cảm hứng từ những khu phố đi bộ nổi tiếng thế giới, và định hướng phát triển thành khu phố hiện đại, sầm uất và văn minh. Với Sonasea Shopping Center, du khách đến Phú Quốc không chỉ để tắm biển, nghỉ dưỡng mà có thể hòa vào không gian náo nhiệt, thưởng thức những món đặc sản, trầm trồ trước những nghệ sỹ đường phố hay tán thưởng những màn biểu diễn văn hóa nghệ thuật đặc sắc. Bên cạnh đó, Sonasea Shopping Center còn là con đường dẫn thẳng tới bãi biển – nơi ngắm hoàng hôn đẹp nhất Việt Nam trên bãi Trường.

**Tập đoàn CEO mở rộng cơ hội đầu tư vào Đồng Bằng Sông Cửu Long**

Ngày 29/7/2019, UBND Tỉnh Kiên Giang đã trao Giấy Chứng nhận Đầu tư Dự án Khu đô thị biển Sonasea Kien Giang City tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho Tập đoàn CEO tại Hội nghị xúc tiến đầu tư tỉnh Kiên Giang năm 2019, dưới sự chứng kiến của Thủ tướng Chính phủ.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư, Khu đô thị biển Sonasea Kien Giang City dự kiến có tổng vốn đầu tư 2.624 tỷ đồng. Dự án dự kiến khởi công xây dựng từ quý 2/2020 và hoàn thành đưa vào hoạt động từ Quý 4/2024. Với quy mô 83,5ha, mục tiêu của dự án Khu đô thị biển Sonasea Kien Giang City là phát triển khu đô thị 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 khu đô thị 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.

3



**Tập đoàn CEO phát hành thành công 102,9 triệu cổ phiếu**

Ngày 12/08/2019, Tập đoàn CEO đã thực hiện thành công đợt phát hành 102,9 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 1.544 tỷ đồng lên 2.573 tỷ đồng.

Sau phát hành, cơ cấu sở hữu của cổ đông lớn vẫn giữ nguyên, trong đó ông Đoàn Văn Bình, Chủ tịch HĐQT Công ty nắm giữ 26,23% cổ phiếu và quỹ Pyn Elite Fund nắm giữ 14,57% cổ phiếu.

Với tổng số tiền 1.029 tỷ đồng huy động từ đợt phát hành, Tập đoàn CEO chủ yếu thực hiện tăng vốn cho các công ty con và đầu tư vào các dự án tiềm năng như: Sonasea Vân Đồn Harbor City, River Silk City, Sonasea Premier Nha Trang...

4



5

**Cắt nóc Singapore Shoptel – phân khu đầu tiên thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City:**

Ngày 17/10/2019, Tập đoàn CEO đã tổ chức Lễ cắt nóc phân khu Singapore Shoptel – phân khu đầu tiên thuộc dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City. Được tư vấn thiết kế kiến trúc và cảnh quan bởi Humphreys & Partners Architects (Mỹ) theo mô hình phố thương mại đặc biệt thành công tại đảo quốc sư tử, Singapore Shoptel mang đến phong cách kiến trúc Á - Âu vừa cổ điển vừa hiện đại, kiến tạo một không gian trải nghiệm trẻ trung và năng động chưa từng có tại Vân Đồn (tỉnh Quảng Ninh).

Với số lượng 192 căn được quy hoạch thành 4 phân khu độc lập, Singapore Shoptel tối ưu hiệu quả kinh Doanh với 2 mặt tiền, 6 tầng nổi và 1 tầng hầm, mỗi căn shoptel được bố trí từ 6 - 24 phòng, phù hợp cho phát triển đa dạng hình thức kinh doanh như mở cửa hàng, nhà hàng ở tầng 1 và kinh doanh boutique hotel phía trên.

Singapore Shoptel nằm bên trục giao thông 334 huyết mạch, dễ dàng liên kết với hệ thống hạ tầng giao thông được đầu tư xây dựng đồng bộ. Với thời gian di chuyển từ Hà Nội đi Vân Đồn chỉ còn 2,5 giờ và Vân Đồn đi Hải Phòng còn chưa đầy 1 giờ, cùng với cảng hàng không, cảng tàu khách quốc tế... khoảng cách giữa Vân Đồn đối với các tỉnh thành khác và quốc tế ngày càng được rút ngắn.

Liên kề Singapore Shoptel là tổ hợp Sonasea Vân Đồn Complex với quy mô hơn 1.000 phòng khách sạn được vận hành bởi Tập đoàn quản lý khách sạn danh tiếng Accor. Trong tương lai, Singapore Shoptel sẽ là điểm đến mua sắm, vui chơi giải trí phục vụ cho hàng nghìn khách lưu trú.

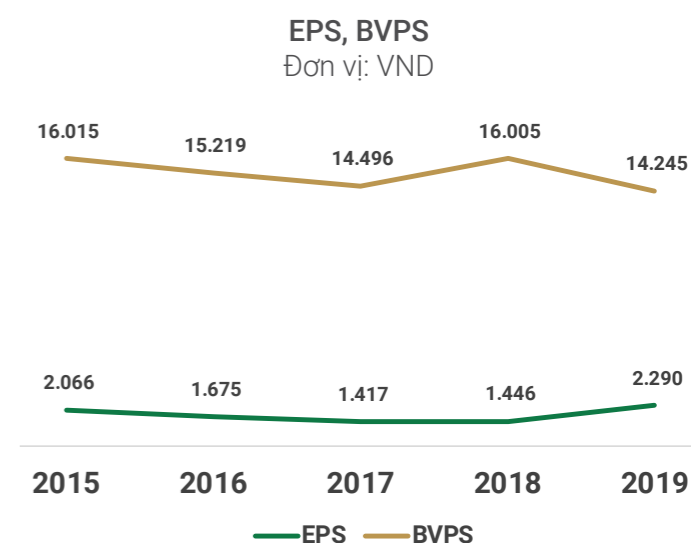
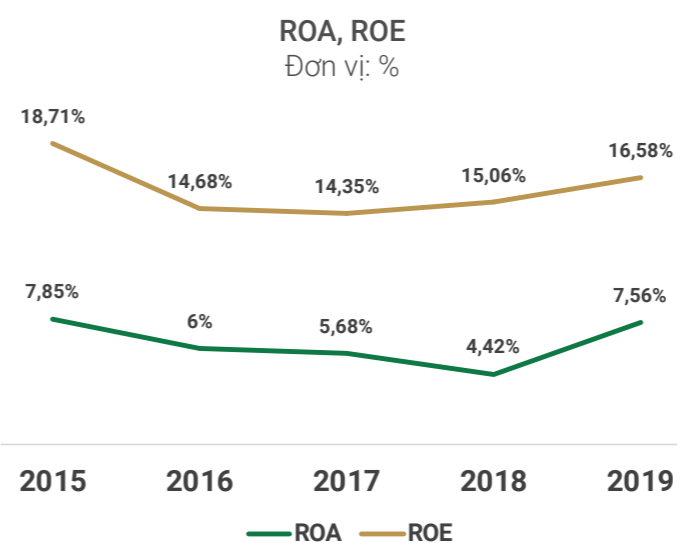
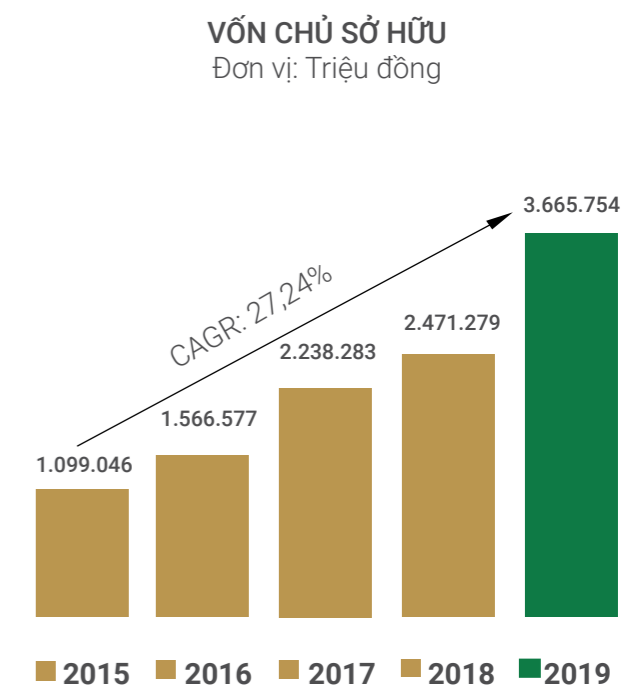
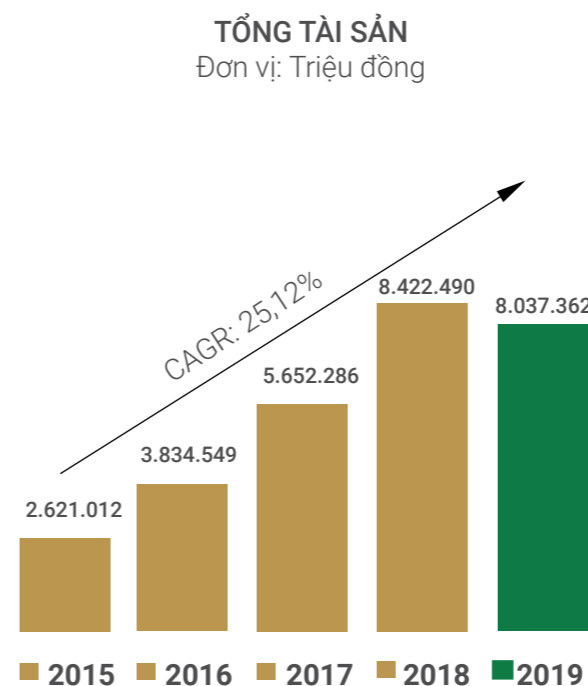
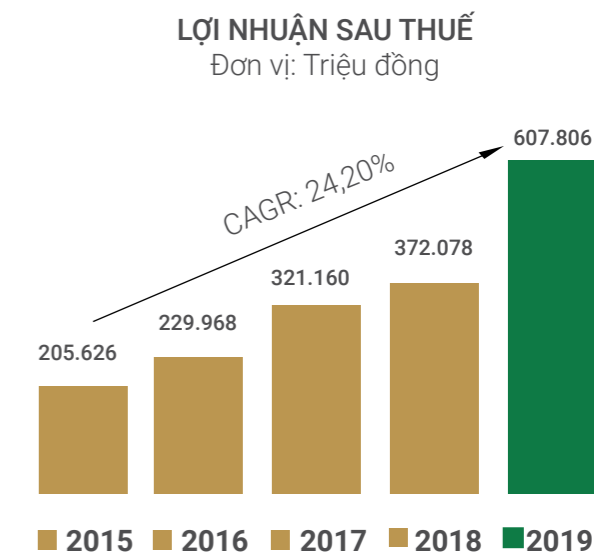
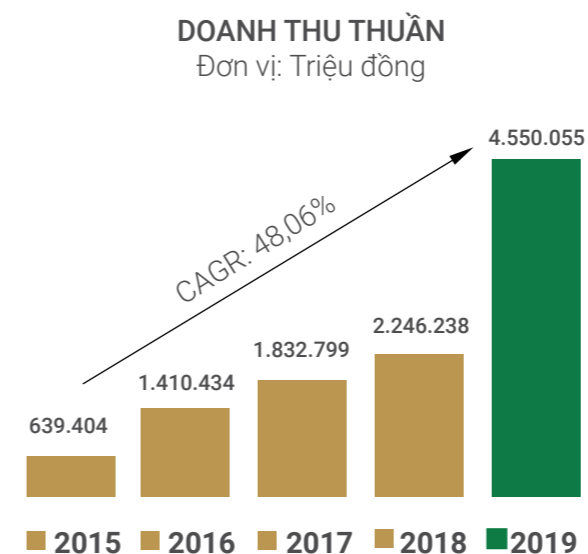


# MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu nổi bật năm 2019



## Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2015 - 2019

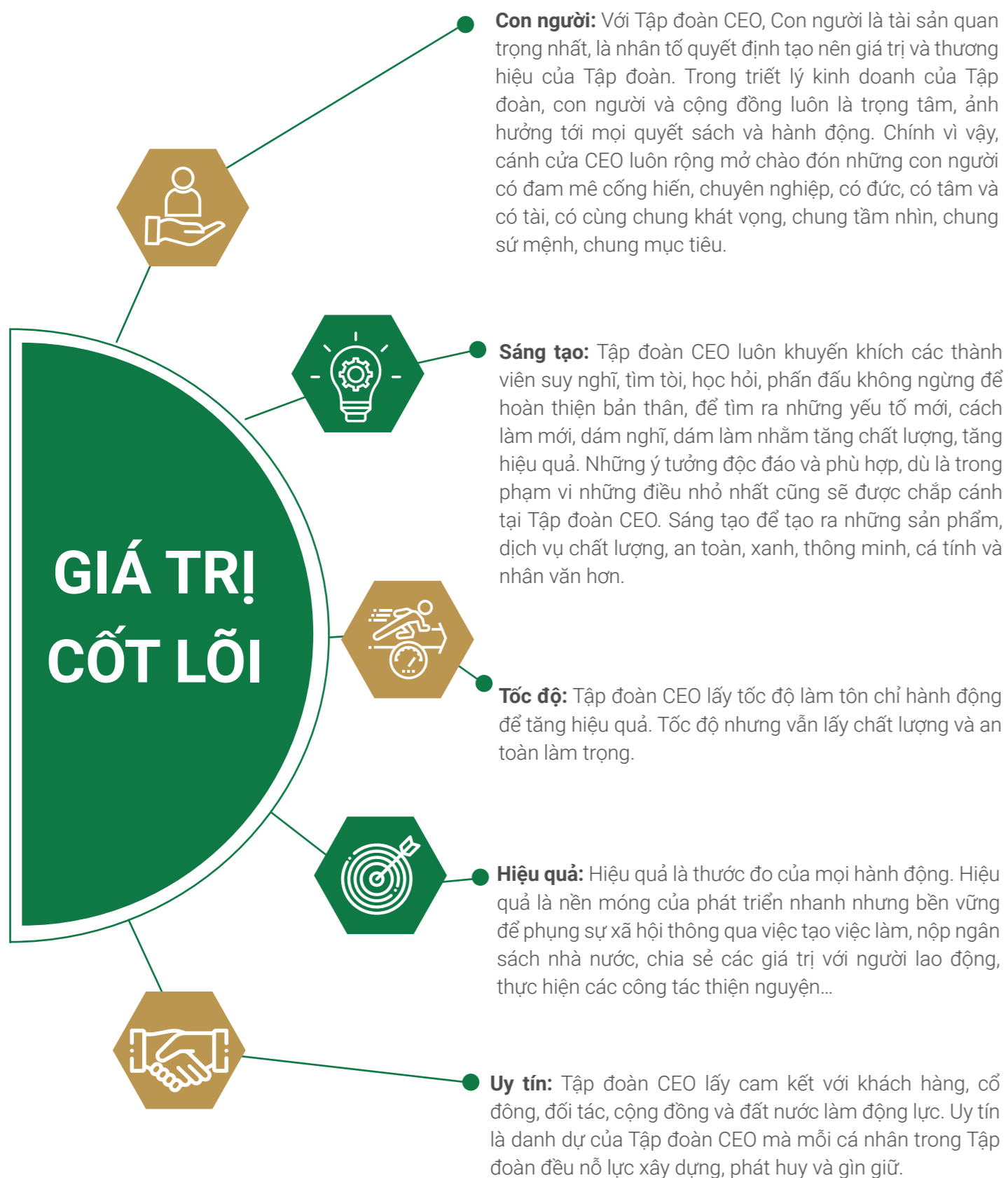


# KHÁT VỌNG - TẦM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Khát vọng:** Vì Việt Nam hùng cường

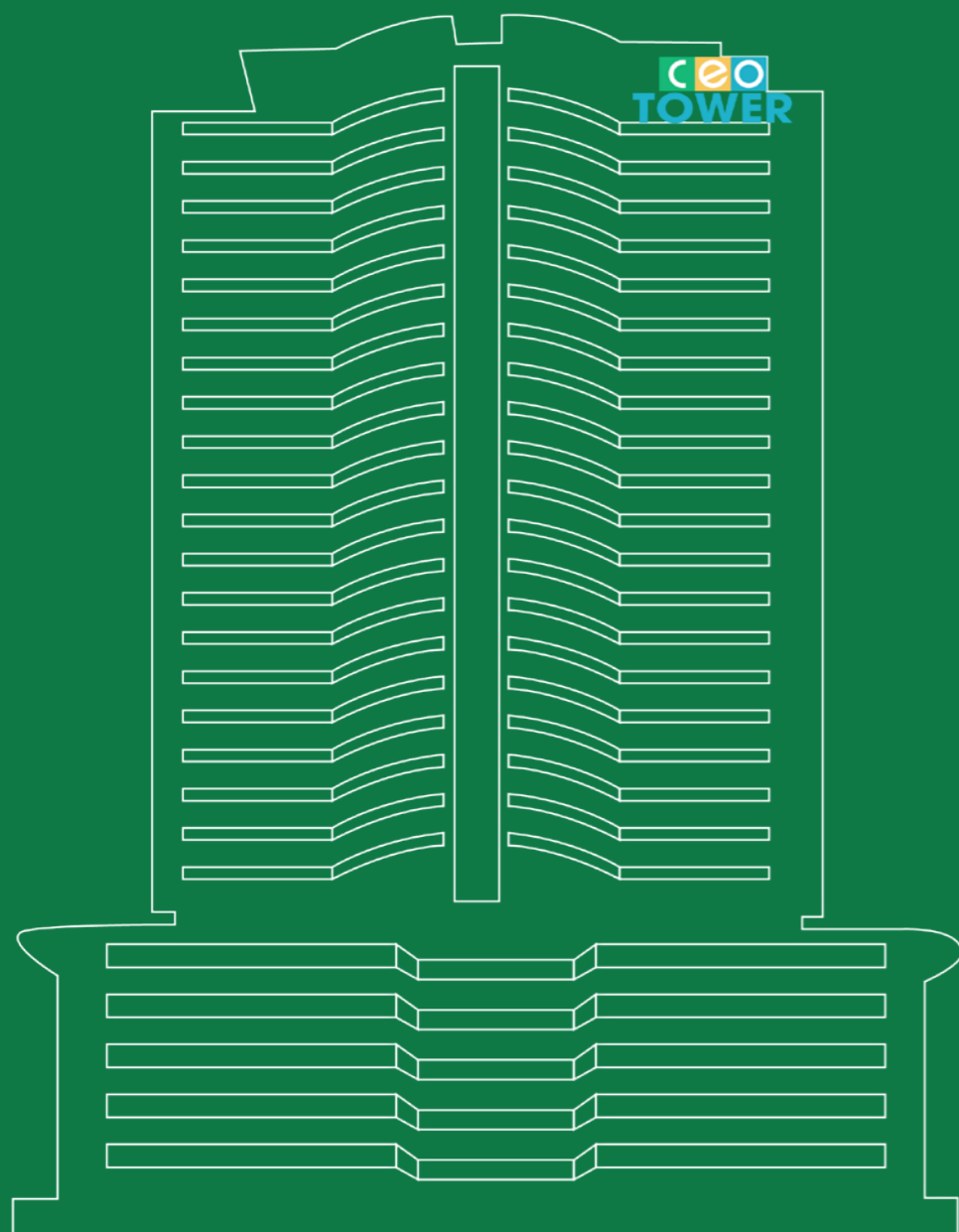
**Tầm nhìn:** Trở thành Tập đoàn phát triển đa ngành hàng đầu Việt Nam

**Sứ mệnh:** Vì cuộc sống chất lượng hơn (For better life). Tập đoàn CEO luôn đổi mới sáng tạo, phát triển nhanh nhưng bền vững, kinh doanh có trách nhiệm, nhân văn, hội nhập toàn cầu, hài hoà lợi ích giữa doanh nghiệp, cộng đồng và đất nước



## CHƯƠNG II THÔNG TIN CHUNG





## 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

**Mã cổ phiếu:** 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 và đăng ký thay đổi lần 22 ngày 04/9/2019.

**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 Mỹ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ 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

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2001**

Ngày 26/10/2001, Tập đoàn CEO ra đời với tên gọi Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO).

**2007**

Ngày 29/03/2007, 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.

**2009**

Ngày 19/08/2009, khánh thành Tòa tháp CEO tại HH2 Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội.

**2012**

Ngày 11/10/2012, Tập đoàn CEO chính thức trở thành công ty đại chúng.

**2016**

Ngày 18/1/2016, khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort

Tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 đồng.

**2017**

Ngày 15/4/2017, Khai trương khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Villas thuộc khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort.

Ngày 30/7/2017, ra mắt dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc

**2015**

Ngày 21/4/2015, Chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

Tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.

**2014**

Ngày 29/09/2014, niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu: CEO

**2018**

Ngày 26/10/2018, Khánh thành và ra mắt khu nhà phố thương mại (shophouse) thuộc Khu đô thị Sunny Garden City.

Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.

**2019**

Ngày 20/01/2019, Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc

Ngày 18/5/2019, Khai trương khu shop villas Sonasea Paris Villas và phố đi bộ Sonasea Shopping Center (giai đoạn 2) thuộc dự án Sonasea Villas & Resort.

Ngày 17/10/2019, Tập đoàn CEO đã tổ chức Lễ cất nóc phân khu Singapore Shoptel – phân khu đầu tiên thuộc dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City.



## Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh:

### Lĩnh vực kinh doanh



Bất động sản



Bất động sản  
nghỉ dưỡng



Xây dựng



Du lịch và  
quản lý khách sạn



Phát triển  
nguồn nhân lực.

### Địa bàn kinh doanh

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

- Quảng Ninh
- Hà Nội
- Bắc Ninh
- Hà Nam
- Quảng Bình
- Khánh Hòa
- Cần Thơ
- Kiên Giang

## 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
- KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY
- BAMBOO GARDEN
- KHU ĐÔ THỊ RIVER SILK CITY
- KHU ĐÔ THỊ HANA GARDEN CITY
- KHU ĐÔ THỊ RIVERINE CAN THO CITY
- SONASEA RESIDENCES
- KHU ĐÔ THỊ SONASEA KIEN GIANG CITY





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: Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô: 20.000 m<sup>2</sup>

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Đã hoàn thành và vận hành năm 2009

### THÁP CEO



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..., 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: 24.4 ha

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse

Dự kiến hoàn thành trong năm 2020

### KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

## Bamboo Garden



Bamboo Garden là dự án nhà ở xã hội nằm trong khuôn viên khu đô thị Sunny Garden City. Căn hộ Bamboo Garden có diện tích từ 48m<sup>2</sup> đến 66m<sup>2</sup>, 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

Quy mô: 432 căn hộ

Sản phẩm: Nhà ở xã hội

Đã hoàn thành và bàn giao từ năm 2015

### BAMBOO GARDEN



## River Silk City



Quy hoạch bởi CPG Singapore theo tiêu chuẩn quốc tế, 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), 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...



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phủ Lý, Hà Nam

Quy mô: 126 ha

Sản phẩm: Liên kề, Biệt thự, Shophouse

Đã hoàn thành và mở bán Phân kỳ I, II, III

### KHU ĐÔ THỊ RIVER SILK CITY



## HANA GARDEN CITY



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 kề, Nhà ở xã hội, Tòa nhà hỗn hợp

## KHU ĐÔ THỊ HANA GARDEN CITY



## SONASEA RESIDENCES



Sonasea Residences là khu biệt thự cao cấp tọa lạc trên sườn núi Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang. Ngoài sự xa hoa của khối kiến trúc được chăm chút tỉ mỉ, Sonasea Residences 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, Sonasea Residences mang đến trải nghiệm sống và nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam.



### 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

## SONASEA RESIDENCES



Nằm bên dòng sông Hậu, Riverine Can Tho City không chỉ là khu đô thị hiện đại mà còn phát triển trở thành điểm đến nghỉ dưỡng cao cấp tại khu vực đồng bằng Sông Cửu Long. Là sự kết hợp giữa các khoảng không gian của mặt nước và cây xanh, Riverine Can Tho City tạo nên bức tranh thành phố năng động đầy màu sắc song hành cùng những trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp tại khu trung tâm thương mại, bến du thuyền... ngay trung tâm "Thủ phủ miền sông nước" Cần Thơ.



### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Cần Thơ

Quy mô: 96.85 ha

Quy hoạch: CPG (Singapore)

Sản phẩm: Khách sạn, Resort, Shophouse, Biệt thự, Liên kề, Nhà ở xã hội, Tòa nhà hỗn hợp...

## KHU ĐÔ THỊ RIVERINE CAN THO CITY



## SONASEA KIÊN GIANG CITY



Nằm trên bờ biển thành phố Rạch Giá, Sonasea 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.



### 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 kề, Chung cư, Nhà ở xã hội...

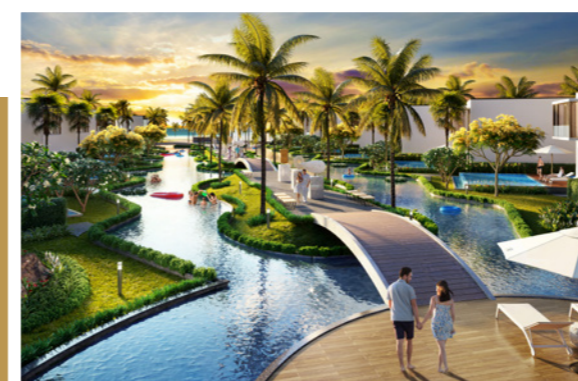
## SONASEA KIÊN GIANG CITY

# BẤT 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
- SONASEA VÂN ĐỒN COMPLEX
- SINGAPORE SHOPTTEL
- SONASEA PREMIER NHA TRANG
- SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT
- RIVERINE CAN THO CITY



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



NOVOTEL 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 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

**NOVOTEL VILLAS**



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 2017

**SONASEA SHOPPING CENTER**



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**



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

Đã hoàn thành và mở bán năm 2019

**SONASEA PARIS VILLAS**



**SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY**

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...



**SINGAPORE SHOPTEL**

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

Đã cất nóc năm 2019, dự kiến mở bán trong năm 2020



**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



**SONASEA PREMIER NHA TRANG**

Nằm bên bãi Dài, thu trọn vẻ đẹp thiên nhiên tuyệt mỹ của Nha Trang, Sonasea Premier Nha Trang hướng 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 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



## RIVERINE CAN THO CITY

Cách sân bay Cần Thơ khoảng 12km và bến Ninh Kiều khoảng 1,2km, Riverine Can Tho City là khu nghỉ dưỡng cao cấp nằm ven dòng Hậu Giang thơ mộng. Với tầm nhìn tuyệt đẹp về phía sông và những khu vườn xanh mướt, Riverine Can Tho City mang vẻ thanh bình của vùng "Tây Đô" Đồng bằng Sông Cửu Long. Tại đây, du khách vừa có thể trải nghiệm được văn hoá địa phương với chợ nổi, vườn trái cây, các món ăn miền Tây đặc sắc và tận hưởng những dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp theo tiêu chuẩn quốc tế.

### THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Cần Thơ

Quy mô: 3 ha

Quy hoạch: CPG (Singapore)

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse, Căn hộ, Khách sạn

## XÂY DỰNG

Tập đoàn CEO là nhà thầu chuyên nghiệp, tham gia triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng lớn trên địa bàn cả nước, hướng đến là đem lại những giải pháp và dịch vụ xây dựng tốt nhất dành cho khách hàng. 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 được những yêu cầu khắt khe về kỹ - mỹ thuật của Chủ đầu tư đối 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**

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.

**KHU ĐÔ THỊ RIVER SILK CITY**




**Sunny Garden City**  
Miền Xanh Thịnh Vượng

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

**KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY**




**SONASEA**  
VILLAS & RESORT

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

**KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT**



**Bamboo Garden**

Hạng mục đã thực hiện: Thi công tòa CT9B cao 9 tầng với diện tích hơn 2000 m<sup>2</sup> sàn, tiến độ thi công là 10 tháng

**BAMBOO GARDEN**




**SONASEA**  
SINGAPORE SHOPTTEL

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

**SINGAPORE SHOPTTEL**




**DAIVIET COLLEGE**

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

**TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT**

## DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

Phát huy lợi thế sở hữu các tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng tiêu chuẩn quốc tế trên khắp cả nước, Tập đoàn CEO sẽ 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 ..., hoàn thành mục tiêu đưa SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam, hướng đến trở thành đơn vị cung cấp cung cấp Tour du lịch dành cho gia đình.



### QUẢN LÝ KHÁCH SẠN



Với kinh nghiệm phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn quốc tế, trong 5 năm tới, Tập đoàn CEO sẽ xây dựng 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...



### DU LỊCH LỮ HÀNH

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 trong nước (nội địa), tour nước ngoài (outbound), tour theo nhu cầu của khách hàng... Đồng thời, góp phần đưa những giá trị văn hóa, giá trị truyền thống tới mọi người, tạo nên gắn kết gia đình, xã hội, mang đến cuộc sống chất lượng hơn cho xã hội.



### SONASEA

SONASEA là thương hiệu quản lý khách sạn do Tập đoàn CEO phát triển, gắn liền với các dự án nghỉ dưỡng chiến lược do Tập đoàn phát triển trên khắp Việt Nam như: Phú Quốc - Kiên Giang (Sonasea Villas & Resort), Vân Đồn - Quảng Ninh (Sonasea Vân Đồn Harbor City), Nha Trang (Sonasea Premier Nha Trang), Quảng Bình (Sonasea Quảng Bình Resort)...

Trong chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn CEO quyết tâm đưa SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam, cung cấp 3000 - 5000 phòng tiêu chuẩn 5 sao ra thị trường vào năm 2021.

## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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 giáo dục 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.

### DỊCH VỤ CHÍNH

- ĐÀO TẠO
- XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG
- DỊCH VỤ TƯ VẤN DU HỌC
- DỊCH VỤ Y TẾ (VIỆN DƯỠNG LÃO)



TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT



### ĐÀO TẠO

Thành lập ngày 22/02/2008 theo quyết định của Bộ trưởng Bộ GD&ĐT, Trường cao đẳng Đại Việt tham gia đào tạo đa lĩnh vực, đa ngành, đa cấp và đa hệ với phương châm đào tạo theo nhu cầu xã hội để cung cấp nguồn nhân lực có trình độ và chất lượng cao đáp ứng yêu cầu của giai đoạn phát triển mới của đất nước. Với nền tảng giáo dục chuyên nghiệp và được cập nhật liên tục dựa trên nhu cầu thực tế của nhà tuyển dụng, nhà trường là một trong những cơ sở đào tạo nguồn nhân lực ngành Du lịch - Khách sạn, Điều dưỡng, Dược, các khối ngành Kinh tế chất lượng cao tại Việt Nam.



### XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG

Đến năm 2030 nước Nhật dự báo sẽ thiếu khoảng 6,44 triệu Lao động (Báo cáo của Teikoku Bank), trong đó ngành nghề thiếu hụt chủ yếu liên quan tới Dịch vụ, Phúc lợi xã hội, Sản xuất, Xây dựng. Nhằm bắt nhu cầu thực tế, Tập đoàn CEO hướng đến đào tạo nguồn nhân lực điều dưỡng, dịch vụ chất lượng cao, cung ứng cho thị trường thế giới với mục tiêu trở thành top 10 đối tác xuất khẩu lao động hàng đầu Việt Nam và nằm trong top 5 doanh nghiệp xuất khẩu lao động tốt nhất vào thị trường Nhật Bản.



## DỊCH VỤ TƯ VẤN DU HỌC

Nhật Bản là một trong những đất nước hấp dẫn du học sinh nhất trong thời gian qua. Để tạo điều kiện hơn cho các bạn trẻ, Bộ Giáo Dục và Đào tạo đã mở ra chính sách du học Nhật Bản vừa học vừa làm để giúp học sinh trang trải một phần chi phí học tập và sinh hoạt. Ở đây, học sinh có thể sắp xếp thời gian ngoài giờ học để đi làm thêm với mức lương khá cao.



## DỊCH VỤ Y TẾ (VIỆN DƯỠNG LÃO)

Tập đoàn CEO hướng đến tận dụng nguồn nhân lực có kinh nghiệm đã qua đào tạo vào vận hành các khu chăm sóc sức khỏe dành cho người lớn tuổi tại Việt Nam.

Tọa lạc tại khu đô thị Sunny Garden, Công ty TNHH Dịch vụ Chăm sóc Sức khỏe Cộng đồng C.E.O (CEO Care) đã triển khai xây dựng trung tâm về hoạt động Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng với mô hình đầu tư là: Phát triển trung tâm chăm sóc sức khỏe người cao tuổi theo mô hình Nhật Bản.

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

### Mô hình quản trị và sơ đồ bộ máy quản lý

Hiện tại, 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 03 (ba) người, gồm: 01 (một) Tổng Giám đốc, 06 (sáu) Phó Tổng Giám đốc.

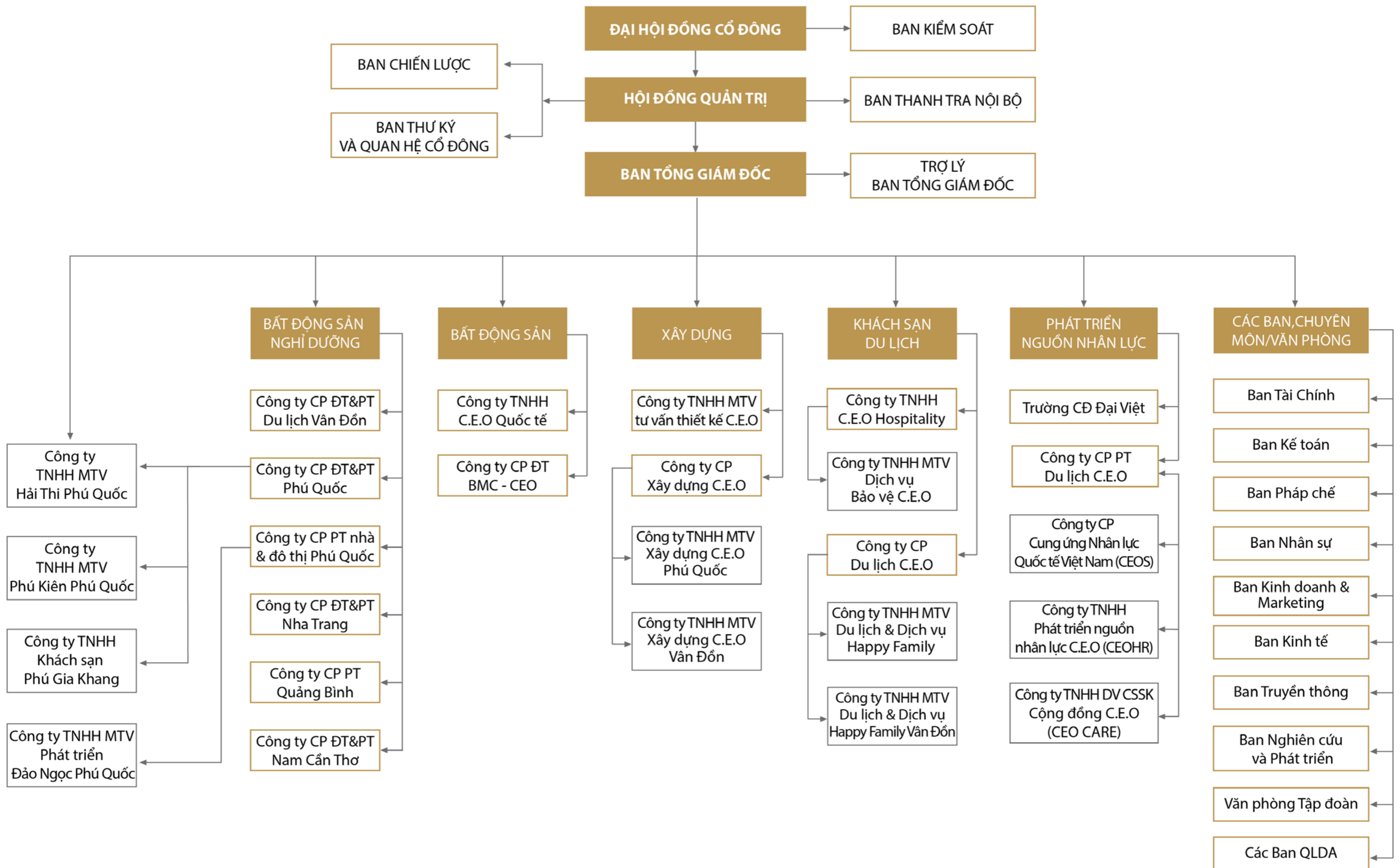
Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động của Công ty, có toàn quyền quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty theo quy định trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;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

Các Công ty con nắm giữ 100% vốn điều lệ

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn CEO (%)
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư bất động sản, thương mại	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 tư, Phú Quốc, Kiên Giang	Khách sạn và nghỉ dưỡng	20.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)	Tầng 3, tháp CEO, đường Phạm Hùng, 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, Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề	176.900.000.000	100%

## Các Công ty con nắm 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 tư, Phú Quốc, Kiên Giang	Đầu tư Bất động sản	360.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương tư, Phú Quốc, Kiên Giang	Đầu tư Bất động sản	200.000.000.000	51,6%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư Bất động sản và Phát triển Du lịch	750.000.000.000	90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (CEO Cần Thơ)	Số 88, đường Huỳnh Cương, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Đầu tư Bất động sản	100.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)	134 Phan Vinh, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.	Đầu tư Bất động sản	300.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bà Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Bình	Đầu tư Bất động sản	100.000.000.000	99%
11	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	60.000.000.000	51%
12	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	Đào tạo nghề và cung ứng, xuất khẩu lao động	65.000.000.000	51%
13	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%
14	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC -CEO	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư Bất động sản	10.000.000.000	43%

# GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

## Giới thiệu HĐQT



**ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH**  
CHỦ TỊCH HĐQT

### Trình độ học vấn

Ông Đoàn Văn Bình tốt nghiệp Cử nhân Kinh Tế; Cử nhân Ngoại ngữ Tiếng Anh, Tiếng Nga; Thạc sĩ Luật.

### Kinh nghiệm làm việc

Ông là người sáng lập Tập đoàn CEO (Tiền 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 TẠ VĂN TỐ**  
THÀNH VIÊN HĐQT  
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

### Trình độ học vấn

Ông Tạ Văn Tố đã tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội, bằng kỹ sư xây dựng.

### Kinh nghiệm làm việc

Ông Tạ Văn Tố giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT từ năm 2007 và được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến nay.



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

### Trình độ học vấn

Bà Vũ Thị Lan Anh đã tốt nghiệp Thạc sĩ quản trị kinh doanh (trường Đại học Kinh tế quốc dân), Cử nhân Tài chính - Kế toán (Học viện tài chính - kế toán), Cử nhân tiếng Anh thương mại (Đại học Ngoại ngữ Hà Nội).

### Kinh nghiệm làm việc

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



**BÀ PHẠM THỊ MAI LAN**  
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

### Trình độ học vấn

Bà Phạm Thị Mai Lan tốt nghiệp Thạc sĩ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính- Kế toán

### Kinh nghiệm làm việc

Bà từng giữ chức vụ Kế toán trưởng Văn phòng Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam. Năm 2008 bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó TGD Tập đoàn CEO. Từ 2009 đến 2012, bà được bầu là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO. Từ 2012 đến nay, bà Lan giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn CEO.



**ÔNG LƯU ĐỨC QUANG**  
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

### Trình độ học vấn

Ông Lưu Đức Quang tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Thương Mại.

### Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2010 với chức vụ Giám đốc Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Tháng 11/2012, ông Quang được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO, đến tháng 4/2014 được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát Tập đoàn CEO. Ông Lưu Đức Quang được bầu là thành viên HĐQT độc lập Tập đoàn CEO từ 3/2015 đến nay. Trước đây, ông Quang cũng đã từng làm Trưởng phòng Kế toán thống kê tài chính của Công ty dịch vụ tiết kiệm bưu điện, Giám đốc Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư chứng khoán An Bình.



## Giới thiệu Ban điều hành



### Trình độ học vấn

Ông Tạ Văn Tố đã tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội, bằng kỹ sư xây dựng.

### Kinh nghiệm làm việc

Ông Tạ Văn Tố giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT từ năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến nay.

### ÔNG TẠ VĂN TỐ

THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC



### Trình độ học vấn

Kiến trúc sư, Tiến sỹ khoa học (Đại học Kagoshima, Nhật Bản)

### Kinh nghiệm làm việc

Ông Nguyễn Văn Đông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2019. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 2/2019.

### ÔNG NGUYỄN VĂN ĐÔNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

### Trình độ học vấn

Bà Vũ Thị Lan Anh đã tốt nghiệp Thạc sỹ quản trị kinh doanh (trường Đại học Kinh tế quốc dân), Cử nhân Tài chính - Kế toán (Học viện tài chính - kế toán), Cử nhân tiếng Anh thương mại (Đại học Ngoại ngữ Hà Nội).

### Kinh nghiệm làm việc

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



### BÀ VŨ THỊ LAN ANH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIÊM THÀNH VIÊN HĐQT

### Trình độ học vấn

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế (Đại học Kinh Tế Quốc dân)

### Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2019. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 2/2019.



### BÀ PHAN LÊ MỸ HẠNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



### Trình độ học vấn

Ông Cao Văn Kiên tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội, bằng Kỹ sư xây dựng.

### Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2007 và được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2014.

### ÔNG CAO VĂN KIÊN

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 2/2019.

### BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

### Trình độ học vấn

Ông Trần Đạo Đức đã tốt nghiệp Thạc sỹ 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 vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2016.



### ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

### Trình độ học vấn

Bà Đỗ Thị Thơm đã tốt nghiệp Đại học Thương mại với bằng cử nhân Tài chính - Kế toán.

### Kinh nghiệm làm việc

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



### BÀ ĐỖ THỊ THƠM

KẾ TOÁN TRƯỞNG

## Giới thiệu BKS



**BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH**  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

### Trình độ học vấn

Bà Trần Thị Thùy Linh tốt nghiệp 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 2014 bà Linh được bầu là Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO.



**ÔNG BÙI ĐỨC THUYÊN**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

### Trình độ học vấn

Ông Bùi Đức Thuyên là 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 Thuyên được bầu là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO. Ngoài ra, ông Thuyên đang làm Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần lâm sản Nam Định



**ÔNG VŨ KHẮC HÙNG**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

### Trình độ học vấn

Ông Vũ Khắc Hùng là Cử nhân Tài chính - Kế toán, Thạc sĩ Kinh tế

### Kinh nghiệm làm việc

Ông được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO từ 3/2012. Ông từng là Kế toán trưởng Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Bưu điện, Kế toán trưởng Ban quản lý dự án công ty VNPT-IT thuộc Tập đoàn Bưu chính viễn Thông Việt Nam

## Định hướng phát triển

### Mục tiêu của Tập đoàn CEO

- Tập đoàn CEO là Tập đoàn phát triển BĐS nghỉ dưỡng hàng đầu trên thị trường Việt Nam với các chuẩn quốc tế;
- Nâng cao uy tín, thương hiệu và vị thế trên thị trường. Khẳng định doanh nghiệp kinh doanh có trách nhiệm và phát triển bền vững;
- Phát triển bền vững năng lực tài chính của Tập đoàn;
- Tập trung đào tạo phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch - khách sạn - điều dưỡng;
- Top 250 trong bảng xếp hạng các doanh nghiệp tư nhân Việt Nam VNR500;
- Top 10 các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tư nhân Việt Nam.

### Chiến lược trung và dài hạn



#### Về bất động sản

- Đạt **1.000.000 m<sup>2</sup>** sàn xây dựng (3.500 sản phẩm).
- Bất động sản văn phòng đạt **50.000 m<sup>2</sup>**.



#### Về bất động sản nghỉ dưỡng

- Số lượng phòng nghỉ dưỡng đạt **tiêu chuẩn 5 sao trở lên**: 3000 phòng



#### Về xây dựng

- Công ty xây dựng là **Tổng thầu xây dựng** các dự án của Tập đoàn



#### Về du lịch và quản lý khách sạn

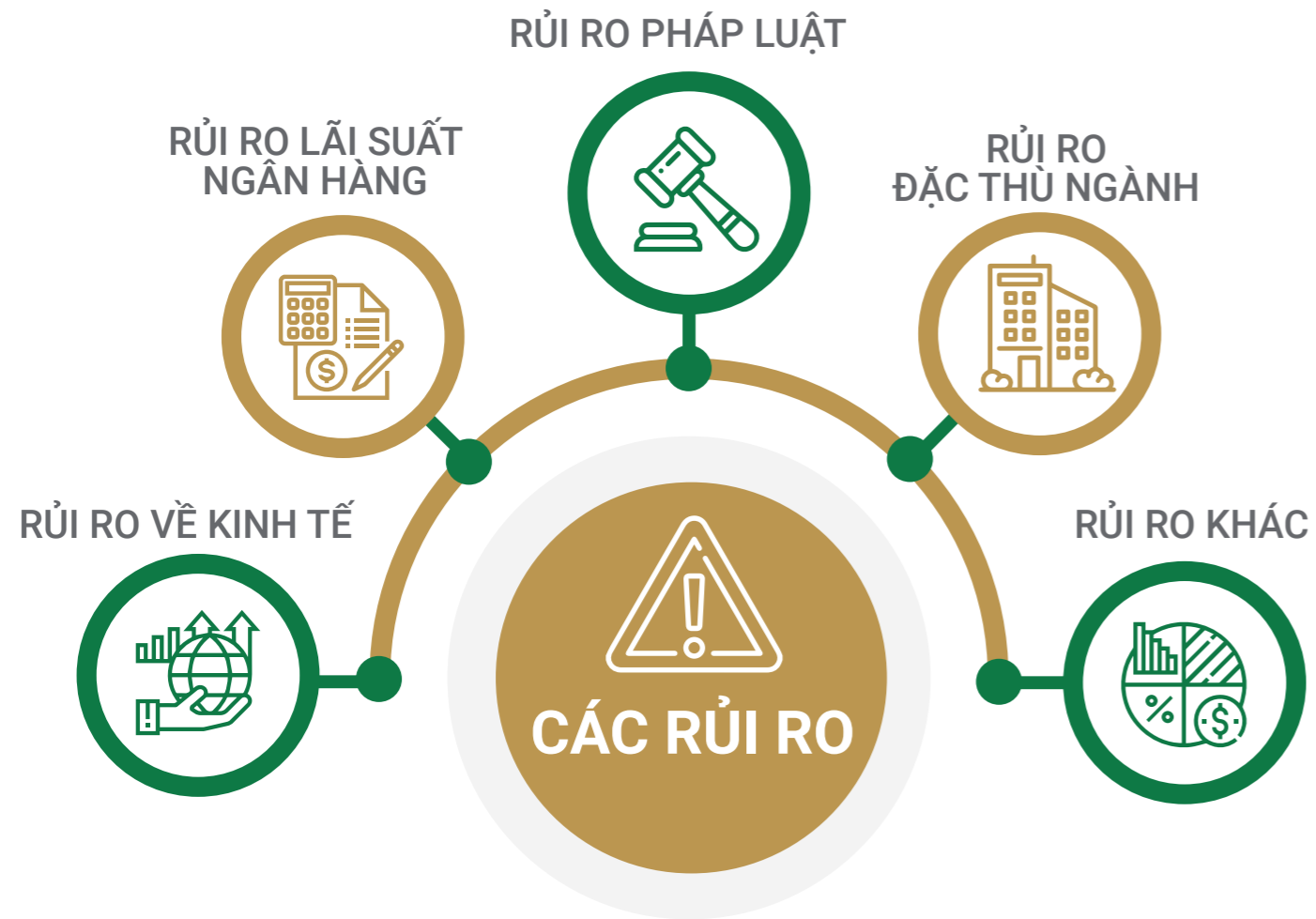
- Xây dựng SONASEA đạt **Top 10** thương hiệu quản lý khách sạn của Việt Nam;
- **Top 10** du lịch Family của Việt Nam.



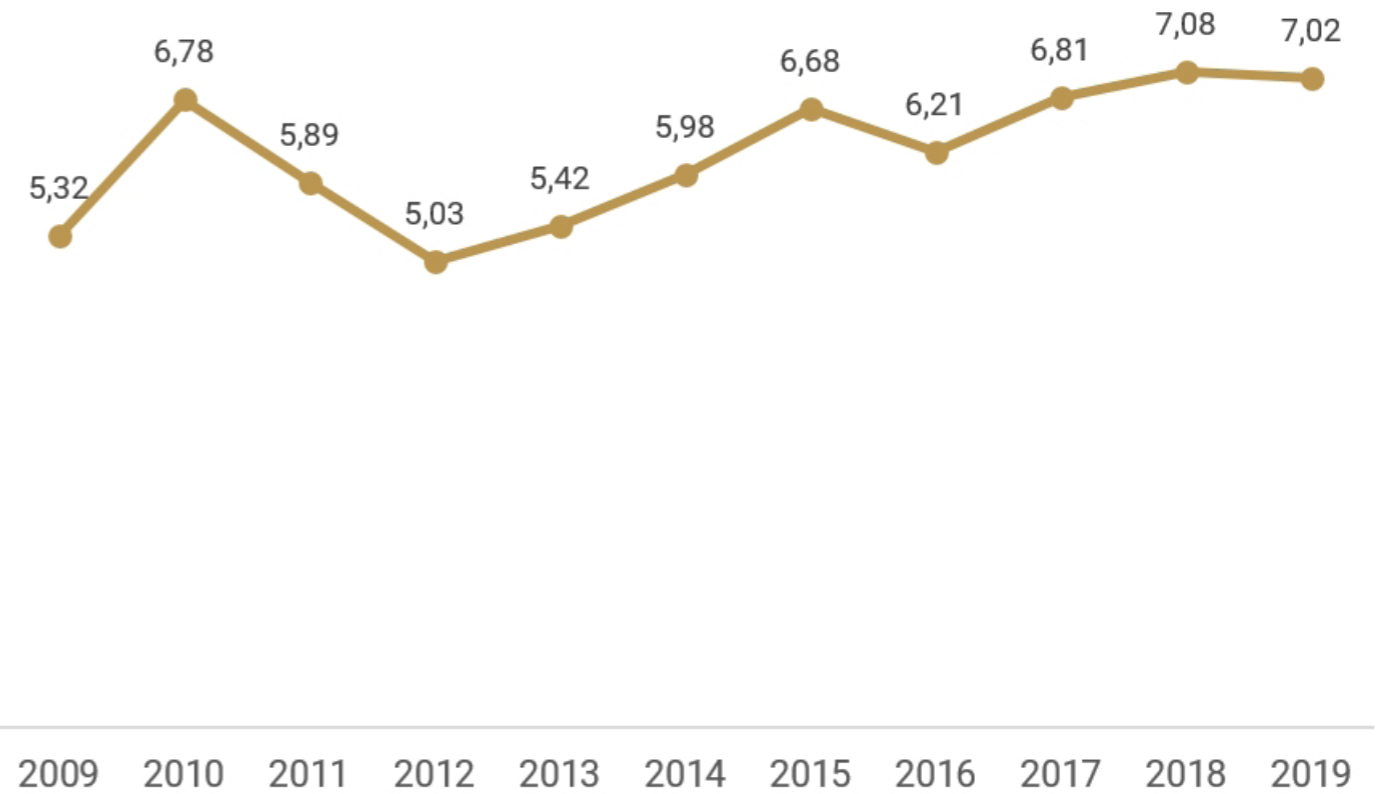
#### Về phát triển nguồn nhân lực

- Trường Cao đẳng Đại Việt vươn lên Top trường thu hút sinh viên **tốt nhất Việt Nam** trong lĩnh vực đào tạo điều dưỡng và du lịch;
- Xây dựng một **hệ thống trường liên cấp** trong các dự án của Tập đoàn;
- **Top 10** xuất khẩu lao động. **Top 5** xuất khẩu lao động vào thị trường Nhật Bản.

## Các rủi ro



Tăng trưởng GDP giai đoạn 2009 – 2019 (%)



### Rủi ro về kinh tế

Theo Báo cáo của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, đóng góp 4,6% vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng (tăng 8,9%, góp 50,4%) và khu vực dịch vụ (tăng 7,3%, góp 45%). Cơ cấu kinh tế năm 2019 cũng có những chuyển biến tích cực với tỷ trọng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm xuống 13,96% GDP, so với mức 14,68% của năm 2018. Tỷ trọng khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,49%; khu vực dịch vụ chiếm 41,64% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,91%.

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong đó, đối với ngành kinh doanh bất động sản, tốc độ tăng trưởng

kinh tế là một nhân tố quyết định quan trọng. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, thuê văn phòng,...gia tăng, và ngược lại, nền kinh tế tăng trưởng yếu, trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của ngành bất động sản, đầu tư xây dựng. Do đó, việc áp dụng các chính sách vĩ mô một cách hiệu quả của Chính phủ giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản nói riêng.

### Rủi ro lãi suất ngân hàng

Đối với một doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

### Rủi ro Pháp luật

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng phương tiện thanh toán tăng 14,78% so với cuối năm 2018. Trong năm 2019, đã có nhiều đợt tăng lãi suất huy động dù mức tăng không đột biến lãi suất, theo xu hướng đi ngang và giảm dần về cuối năm. Về cơ bản, thanh khoản của hệ thống ngân hàng ở mức tốt, kèm theo các chính sách điều tiết dòng vốn của Ngân hàng Nhà nước được ban hành khiến cho lãi suất cả năm bình ổn, không có nhiều đột phá.

Thêm vào đó, 2019 là năm thể hiện sự thành công điều tiết chính sách tiền tệ của NHNN khi nhiều chính sách được ban hành, đồng thời có những động thái can thiệp đúng lúc khi thị trường bắt đầu mạnh nha có những biến động.

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 2.339 tỷ đồng, chiếm 53,52% nợ phải trả của Công ty và chiếm 27,78% tổng nguồn vốn. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hiện tại, Tập đoàn chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Khi Tập đoàn tham gia chào bán trên TTCK sẽ chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nhiều văn bản Pháp luật thường xuyên thay đổi, thậm chí mới ban hành đã phải tạm hoãn thực hiện hoặc phải sửa đổi. Trên nhiều lĩnh vực, xây dựng Pháp luật chưa gắn với thực tế xã hội, dẫn đến hậu quả khó áp dụng các quy định. Ngoài ra vẫn tồn tại sự mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, giữa văn bản hướng dẫn cũng như các văn bản được hướng dẫn, khiến việc triển khai thực hiện pháp luật thiếu kịp thời, không mang lại hiệu quả cao.



## Rủi ro đặc thù ngành

### Rủi ro về cạnh tranh

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp...

Bên cạnh đó, đối với những doanh nghiệp trong nước đang hoạt động trong ngành xây dựng, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về chảy máu chất xám là một trong những rủi ro rất lớn khi Việt Nam gia nhập vào nền kinh tế thế giới. Những công ty sở hữu đội ngũ nhân sự có trình độ cũng như nhiều kinh nghiệm làm những công trình lớn với công nghệ tiên tiến sẽ có lợi thế rất lớn trong cạnh tranh. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam đang hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới, Tập đoàn CEO cũng chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

Tuy nhiên, với định hướng chiến lược phát triển rõ ràng, khả năng triển khai các dự án, chủ động hợp tác với các đối tác hàng đầu Việt Nam, khu vực châu Á và Thế giới, nghiên cứu và áp dụng những công nghệ tiên tiến cho xây dựng, tập trung đầu tư để thu hút nhân lực có trình độ chuyên môn và sức sáng tạo, Tập đoàn CEO tin tưởng vào tiềm năng và sức cạnh tranh của mình đối với các đơn vị trong ngành.

### Rủi ro về yếu tố đầu vào

Các yếu tố đầu vào của Tập đoàn CEO bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Tập đoàn CEO sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty.

Để đối phó với vấn đề này, Tập đoàn CEO đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### Rủi ro về thanh toán

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Đối với lĩnh vực Bất động sản, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn, thời gian triển khai dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng giai đoạn, khách hàng nộp tiền theo tiến độ. Việc khách hàng nộp tiền chậm, không đúng tiến độ sẽ dẫn đến Chủ đầu tư chậm thu hồi vốn, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng vốn và hoạt động kinh doanh của Công ty.

### Rủi ro trong mảng giáo dục và đào tạo

Lĩnh vực giáo dục và đào tạo được đánh giá là có tính ổn định cao, ngay cả trong những giai đoạn biến động mạnh của nền kinh tế. Rủi ro chủ yếu trong lĩnh vực này là sự cạnh tranh từ các đơn vị dạy nghề, trung tâm giáo dục và đào tạo khác trên thị trường.

Hiện nay, Tập đoàn CEO đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, Trường đã được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản. Đây là các thị trường lao động tiềm năng, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng. Điều này đã nâng vị thế và uy tín của Tập đoàn trên thị trường.



### Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

# CHƯƠNG III

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

### Thông tin ngành, tình hình kinh tế vĩ mô

Diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu, nhưng năm 2019 lại là một năm đánh dấu nhiều dấu mốc phát triển của nền kinh tế - xã hội Việt Nam. Đó là GDP năm 2019 tăng trưởng ấn tượng ở mức 7,02% bất chấp sự giảm tốc của nền kinh tế thế giới. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng GDP vượt mức 7% kể từ năm 2011. Song ý nghĩa hơn con số 7,02% là tăng trưởng cao nhưng Việt Nam vẫn duy trì được ổn định kinh tế vĩ mô với việc giữ lạm phát ở mức thấp, nợ công giảm, kim ngạch xuất nhập khẩu vượt mốc 500 tỷ USD, doanh nghiệp thành lập mới đạt mức kỷ lục, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện...

Năm 2019 cũng là năm xuất nhập khẩu Việt Nam thiết lập mức kỷ lục mới với kim ngạch đạt 516,96 tỷ USD, tăng 7,6% so với năm 2018. Trong đó, xuất khẩu đạt 263,45 tỷ USD, tăng 8,1% và nhập khẩu đạt 253,5 tỷ USD, tăng 7% so với năm 2018. Kết quả này đã đưa kim ngạch xuất nhập khẩu đã giúp Việt Nam lọt top 30 quốc gia có tăng trưởng xuất nhập khẩu tốt trên thế giới.

Do có sự tác động tích cực của nền kinh tế đất nước, năm 2019 cũng là một năm có sự phát triển vượt bậc của Tập đoàn CEO với nhiều dấu mốc quan trọng như Tập đoàn đã cán đích tại vị trí 264 trong bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (tăng 34 hạng so với năm 2018), đứng thứ 89 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất và một số giải thưởng khác Top 10 Công ty uy tín ngành Bất động sản 2019, Top 10 khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2019 – dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc... Đó là những động lực để tạo sự tự tin cho Tập đoàn kiên định trong chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh trong năm 2020 và mục tiêu đến năm 2021.

### Đánh giá về vị thế và triển vọng phát triển của Tập đoàn trong năm 2020

#### *Đối với lĩnh vực bất động sản đô thị và bất động sản nghỉ dưỡng.*

Với tốc độ tăng trưởng dân số của Việt Nam như hiện nay cộng với sự phát triển lạc quan về kinh tế trong tương lai thì nhu cầu nhà ở sẽ tăng lên. Theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua cả nước đã xây dựng mới và cải tạo được khoảng 700 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> sàn. Hiện tại số m<sup>2</sup> tính theo đầu người khoảng 16m<sup>2</sup>. Định hướng phát triển đến năm 2020, số m<sup>2</sup> nhà ở bình quân trên đầu người là 25m<sup>2</sup> với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m<sup>2</sup>). Dự báo về thị trường BĐS năm 2020, thị trường chung cư vẫn tiếp tục phát triển tốt, phân khúc bình dân dành cho đại đa số người thu nhập thấp sẽ dẫn dắt thị trường.

Về tăng trưởng của ngành BĐS nghỉ dưỡng và du lịch. Theo Số liệu của Tổng cục Du lịch, năm 2019 Việt Nam đã đón hơn 18 triệu lượt khách quốc tế, tăng 16,2% so với năm 2018. Tổng thu từ khách du lịch đạt 726 nghìn tỷ đồng, tăng 17,1% so với cùng kỳ năm 2018. Trong đó, lượng khách đến bằng phương tiện đường không đạt hơn 14 triệu lượt, đường biển đạt hơn 264 nghìn lượt, đường bộ đạt hơn 3,3 triệu lượt. Khách du lịch nội địa trong cả năm 2019 ước đạt 85 triệu lượt, trong đó có 43,5 triệu lượt khách lưu trú. Tốc độ tăng trưởng trung bình trong 3 năm liên tiếp của ngành du lịch (2016 - 2019) đạt 22%/năm. Việt Nam được đánh giá là một trong 10 nước tăng trưởng du lịch nhanh nhất thế giới. Sức hấp dẫn và khả năng thu hút của du lịch Việt Nam đối với khách nội địa cũng như quốc tế đã giúp thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng sôi động trong những năm qua và nhu cầu phòng nghỉ cũng tăng cao.

Ngày 22/01/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 147/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược

phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030. Theo đó, mục tiêu đến năm 2030, du lịch thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn và phát triển bền vững. Việt Nam trở thành điểm đến đặc biệt hấp dẫn, thuộc nhóm 30 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới. Tổng thu từ khách du lịch đạt 3.100 – 3.200 nghìn tỷ đồng (tương đương 130 – 135 tỷ USD), tăng trưởng bình quân 11 – 12%/năm; đóng góp trực tiếp vào GDP đạt 15 - 17%. Đồng thời, phấn đấu đón được ít nhất 50 triệu lượt khách quốc tế và 160 triệu lượt khách nội địa, duy trì tốc độ tăng trưởng bình quân về khách quốc tế từ 8 - 10%/năm và khách nội địa từ 5 - 6%/năm. Với các dự án BĐS nghỉ dưỡng có vị trí đặc địa và chất lượng cao, đây sẽ là cơ hội và động lực lớn để Tập đoàn CEO tiếp tục triển khai chiến lược và mục tiêu đạt 3.000 phòng nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao trở lên đến năm 2021.

#### *Đối với lĩnh vực xây dựng.*

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, BĐS, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới... Tập đoàn CEO vẫn luôn giữ được vị thế Top các doanh nghiệp BĐS uy tín nhất trên thị trường. Các dự án của Công ty hiện đang triển khai đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, được các nhà đầu tư đánh giá cao. Hiện Tập đoàn CEO là một trong ba nhà đầu tư lớn nhất tại Phú Quốc. Trong lĩnh vực xây dựng, Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O (là công ty do Tập đoàn CEO nắm quyền chi phối) đang có những bước phát triển mạnh mẽ và hướng tới trở thành Tổng thầu xây dựng cho các dự án của Tập đoàn CEO.

#### *Đối với lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn.*

Những nỗ lực của Tập đoàn CEO trong lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn đã và đang được thị trường và khách hàng ghi nhận. Đây là cơ sở vững chắc để Tập đoàn CEO hướng đến mục tiêu cao hơn, cụ thể như: Xây dựng thương hiệu SONASEA đạt Top 10 thương hiệu quản lý khách sạn Việt Nam và đạt Top 10 du lịch Family của Việt Nam.

### *Đối với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực, Tập đoàn*

CEO là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với cơ sở vật chất đồng bộ, đội ngũ cán bộ, giáo viên giàu kinh nghiệm, được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng. Trường Cao đẳng Đại Việt đang vươn lên mạnh mẽ để hướng tới mục tiêu trở thành Top trường thu hút sinh viên tốt nhất Việt Nam trong lĩnh vực đào tạo điều dưỡng, du lịch.

#### *Đối với hoạt động xuất khẩu lao động.*

Tập đoàn CEO đã khẳng định được vị thế, nâng cao uy tín trên thị trường, tạo được sự tin tưởng và đánh giá cao của đối tác, người lao động và các cơ quan chức năng, hiện nay Tập đoàn là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

Trong năm 2019, Tập đoàn CEO đã xuất khẩu 1.314 lao động sang thị trường Nhật Bản, góp phần trong việc nâng kỷ lục mới về số lao động Việt Nam ra nước ngoài làm việc đã được thiết lập với gần 148 nghìn người. Đây là năm thứ 6 liên tiếp, số lao động Việt Nam ra nước ngoài làm việc vượt trên con số 100 nghìn người và đã hoàn thành kế hoạch 2016-2020 sớm 1 năm.

Cơ hội còn mở ra khi theo Cục Quản lý lao động ngoài nước, thời gian tới, Nhật Bản đang có nhu cầu tuyển dụng hơn 345.000 lao động nước ngoài làm việc trong các ngành nghề: hộ lý chăm sóc người cao tuổi, lưu trú khách sạn... Đặc biệt, Nhật Bản đang cần rất nhiều hộ lý, điều dưỡng viên để chăm sóc người già, người bệnh tại các bệnh viện, cơ sở dưỡng lão với mức lương cao. Trên 1.100 hộ lý, điều dưỡng viên Việt Nam đã, đang làm việc tại Nhật. Con số này sẽ tăng trong những năm tới khi Nhật Bản đang có những chính sách "cởi mở" hơn để tiếp nhận lao động Việt Nam...

Đó chính là những cơ hội cho Tập đoàn CEO từng bước phấn đấu trở thành một trong 5 doanh nghiệp xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản và Top 10 doanh nghiệp xuất khẩu lao động hàng đầu tại Việt Nam.

## KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

- Năm 2019, 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, Tập đoàn đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và đạt được nhiều thành tích.
- Kết thúc năm 2019, doanh thu và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 4.550 tỷ đồng và 607,8 tỷ đồng, tăng lần lượt 102,6% và 63,4% so với kết quả đạt được năm 2018 và đạt lần lượt là 142,2% và 136,6% kế hoạch do ĐHĐCĐ thông qua trong bối cảnh kinh tế nhiều thách thức.

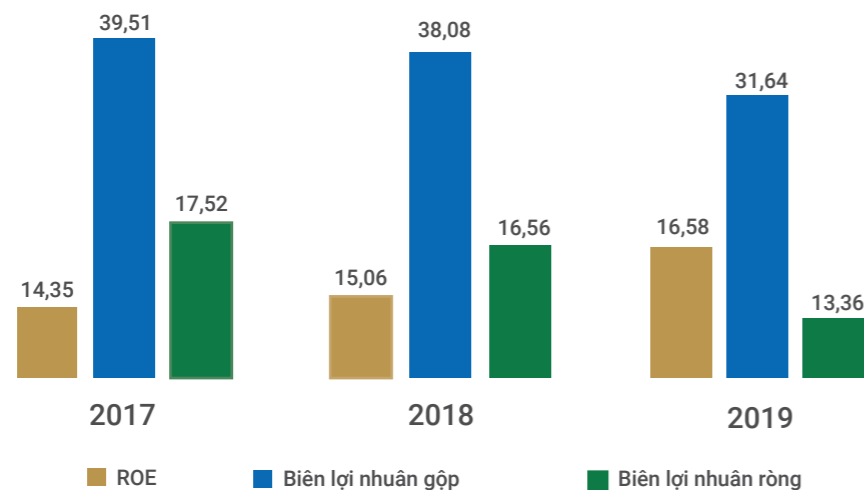
### Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2019

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	2019	2018	+/- so với cùng kỳ (%)	so với Kế hoạch (%)
<b>Doanh thu</b>	3.200.000	4.550.910	2.246.238	102,6	142,2
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	600.000	834.359	502.842	65,9	139,1
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	445.000	607.806	372.078	63,4	136,6

- Tại ngày 31/12/2019, các chỉ số về khả năng sinh lợi có sự sụt giảm nhẹ, nguyên nhân chủ yếu do chi phí bán hàng tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2018 (tăng 245,2%), tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp năm 2019 vẫn duy trì ở mức cao 31,64%. Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) tăng nhẹ đạt 16,58%, đóng góp lớn nhờ vào lợi nhuận sau thuế năm 2019 ghi nhận mức tăng trưởng 163,4% so với năm 2018

### CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

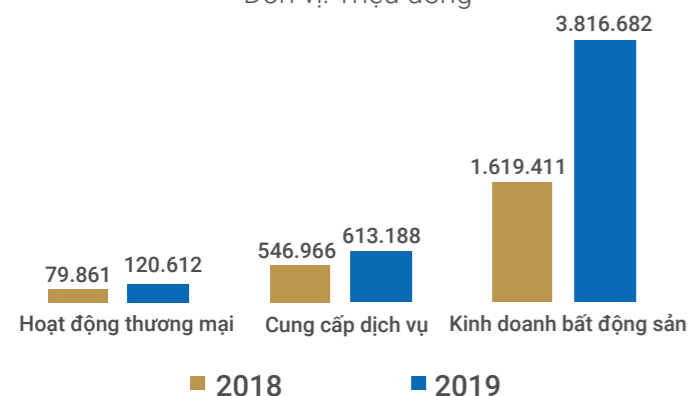
Đơn vị: %



### Cơ cấu doanh thu

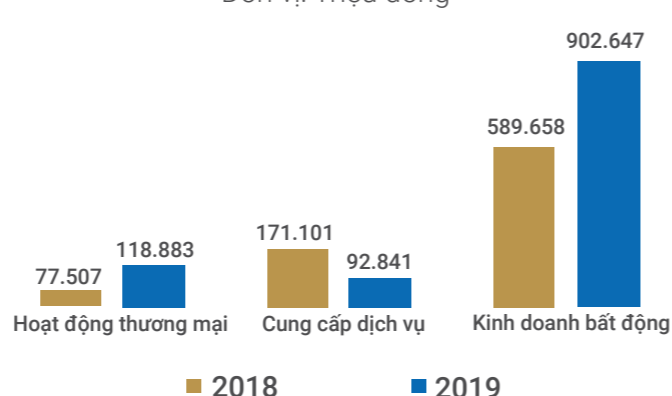
#### CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT

Đơn vị: Triệu đồng



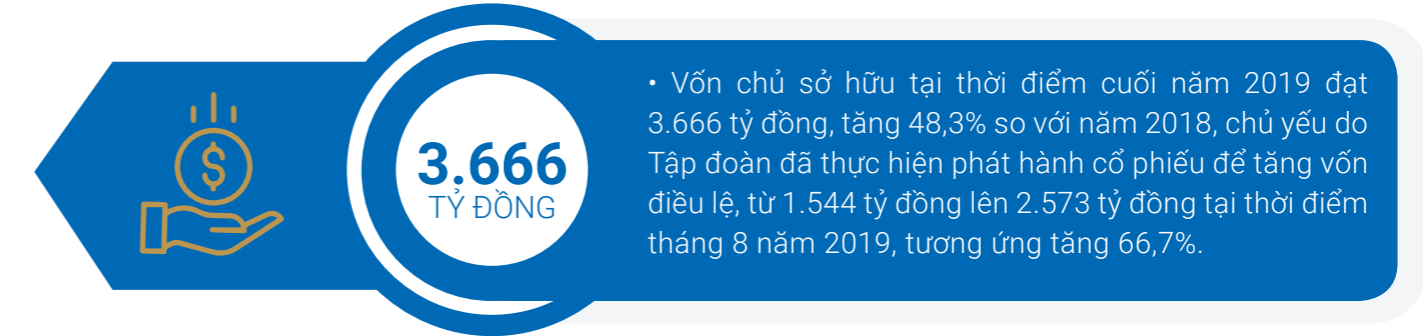
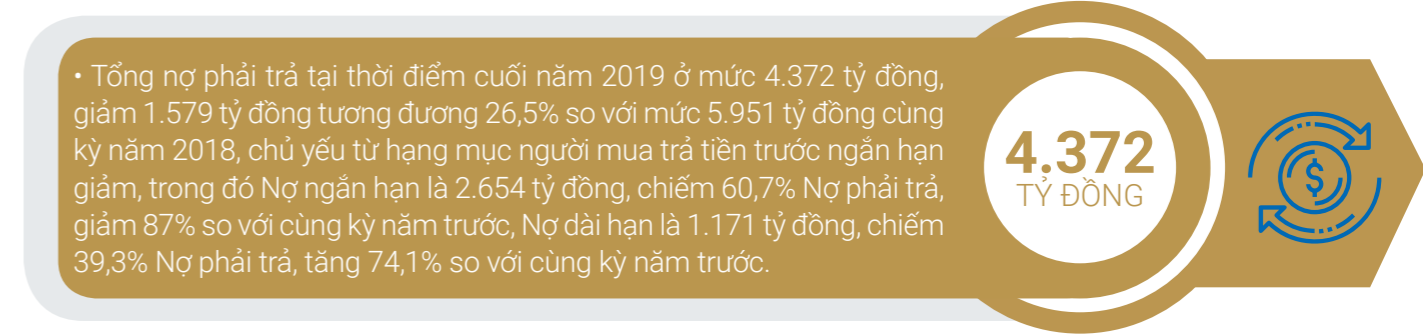
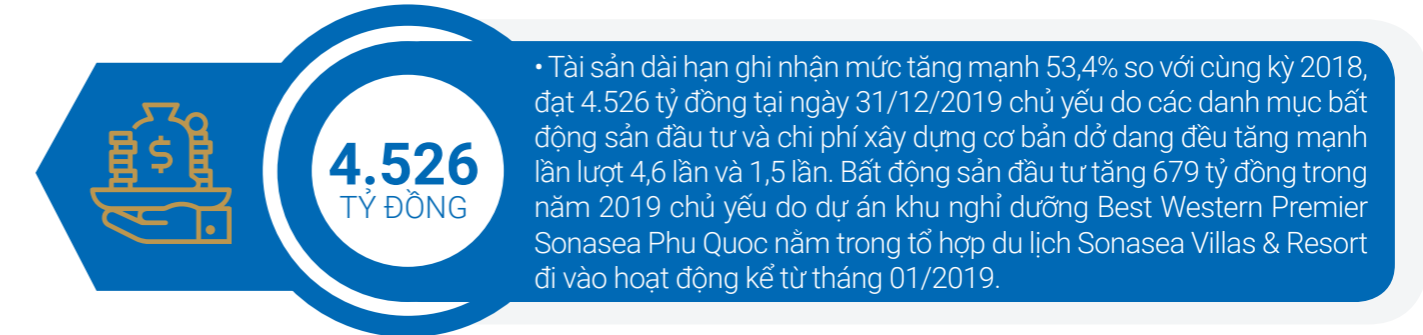
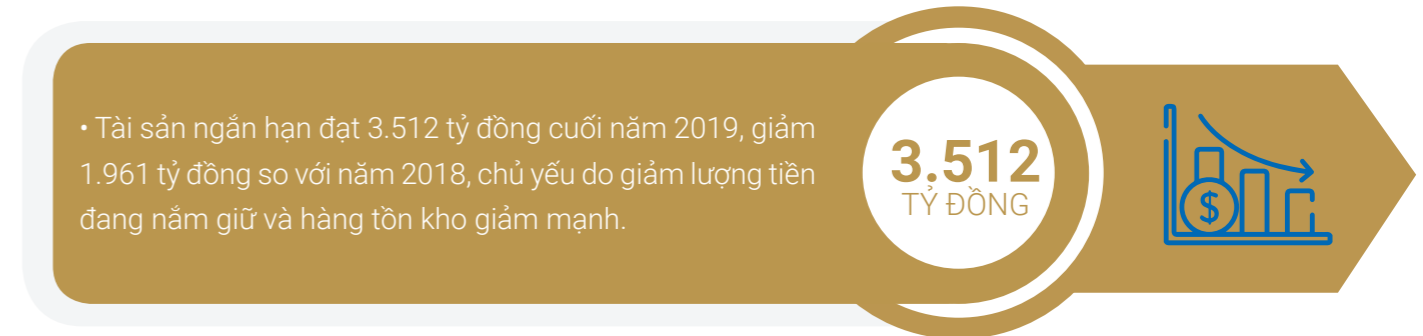
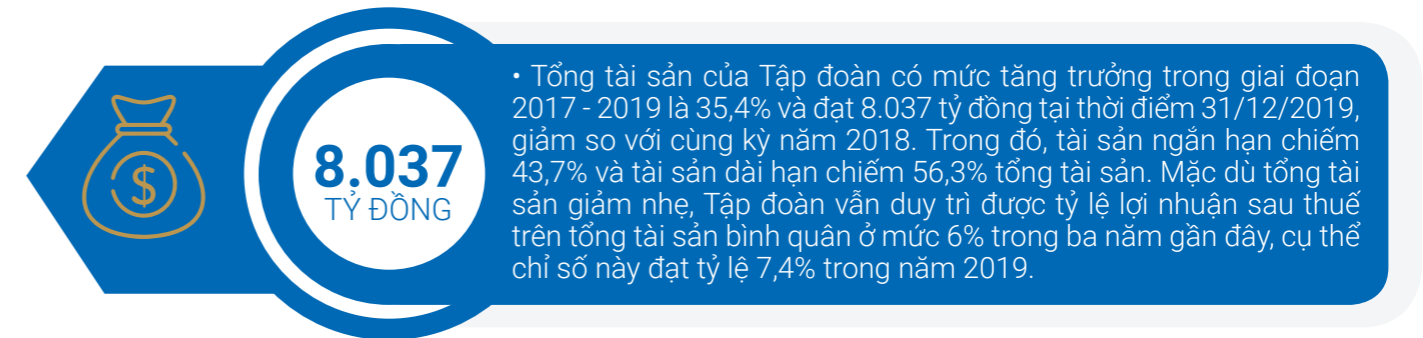
#### CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ

Đơn vị: Triệu đồng



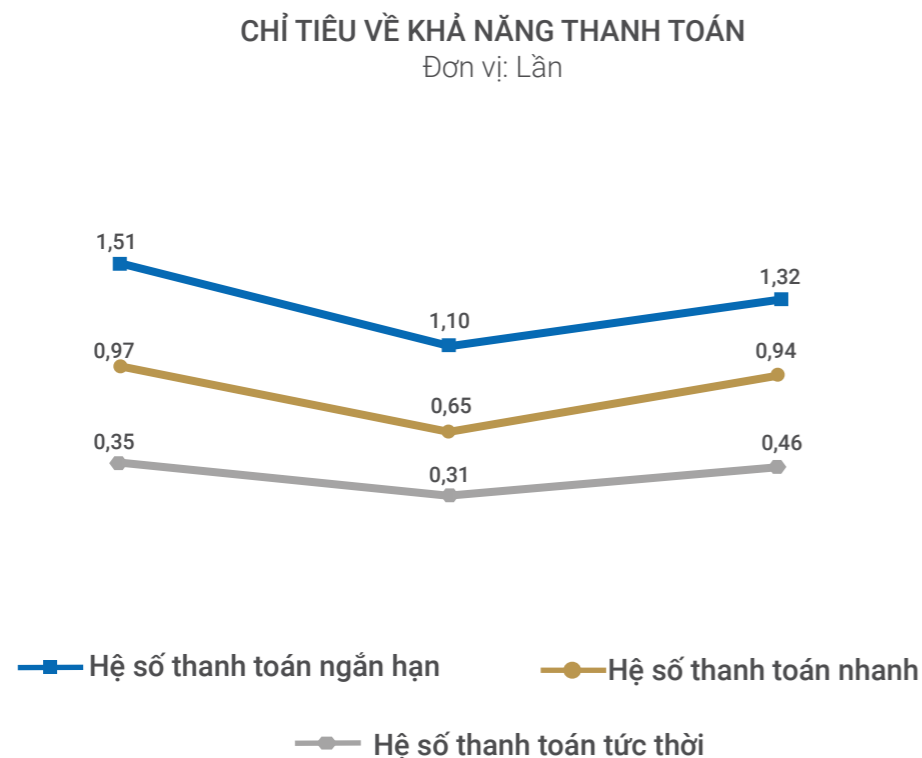
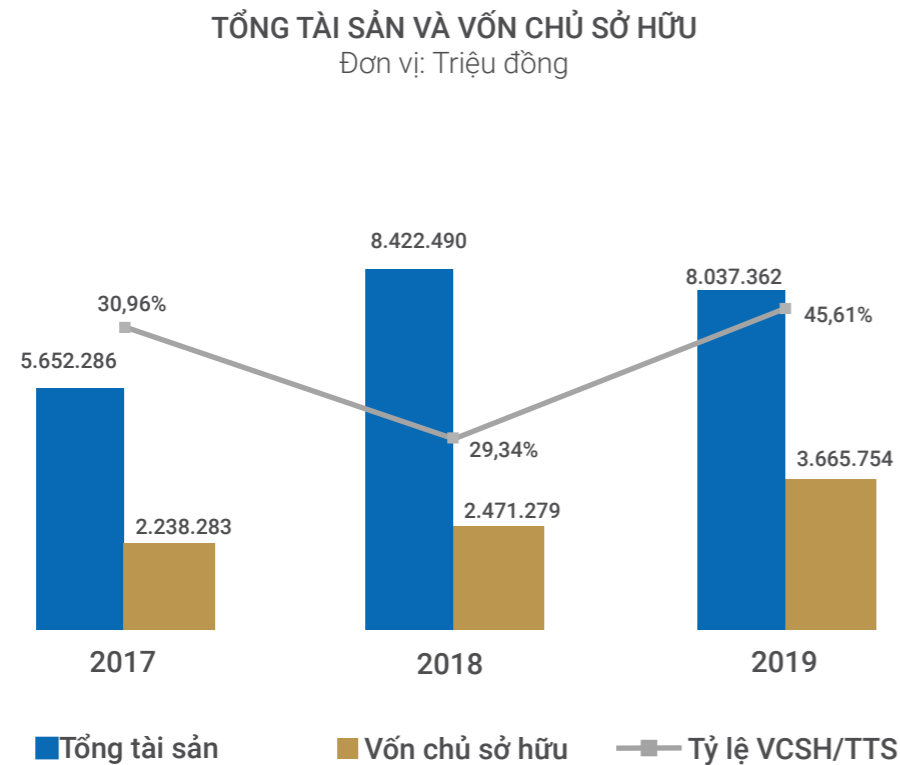
- Doanh thu năm 2019 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 3 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ và hoạt động thương mại.
- Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt hơn 3.817 tỷ đồng, tăng 135,7% so với cùng kỳ và chiếm 83,8% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2019. Nguồn doanh thu BĐS trong kỳ ghi nhận đến từ các dự án Khu đô thị River Silk City (Phủ Lý, Hà Nam), Khu đô thị Sunny Garden City (Quốc Oai, Hà Nội), Khu nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort (Phủ Quốc, Kiên Giang).
- Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu từ hoạt động thương mại tăng lần lượt là 12,1% và 51%. Nguồn doanh thu cung cấp dịch vụ chủ yếu từ các dịch vụ xuất khẩu lao động, cho thuê văn phòng, dịch vụ khách sạn.

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



- **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.

- **Ảnh hưởng chênh lệch lãi vay:** 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.



## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,10	1,32
• Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,65	0,94
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,71	0,54
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	2,41	1,19
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
• Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,79	1,90
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,27	0,57
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,56	13,36
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	15,06	16,58
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,42	7,56
• Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21,79	18,62

- **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 là 1,32 lần, nghĩa là 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 0,94 lần, năm 2018 chỉ số này là 0,65 và tương đồng với mức tăng của hệ số thanh toán ngắn hạn thể hiện khả năng tự chủ về mặt tài chính của công ty.

- **Các chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn:** Hệ số nợ trên tổng tài sản của công ty năm 2019 là 0,54 lần giảm so với mức 0,71 lần trong năm 2018. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2019 giảm đi 1,22 lần so với năm 2018 và ở mức 1,19 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 tăng so với năm 2018 và ở mức 1,19 lần cho thấy tốc độ bán hàng của công ty đã được đẩy mạnh hơn trong năm 2019. Hệ số vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản) dùng để đánh giá hiệu quả của việc sử dụng tài sản của công ty, nó cho biết cứ đầu tư một đồng tổng tài sản thì thu về được bao nhiêu đồng doanh thu, hệ số này là 0,57 lần tăng so với năm 2018, đồng nghĩa với việc sử dụng tài sản của công ty vào các hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả.

- **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số về khả năng sinh lợi lợi nhuận/doanh thu có sự sụt giảm nhẹ, nguyên nhân chủ yếu do chi phí bán hàng tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2018 (tăng 245,2%), tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp năm 2019 vẫn duy trì ở mức cao 31,6%. đóng góp lớn nhờ vào lợi nhuận sau thuế năm 2019 ghi nhận mức tăng trưởng 163,4% so với năm 2018.

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong tháng 08/2019, Tập đoàn CEO đã thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng nhằm mục đích đầu tư Dự án River Silk City phân kỳ IV, V, VI; Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang và bổ sung vốn lưu động.

Kết thúc đợt chào bán trong tháng 8/2019. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 1.029.359.940.000 đồng, sau khi trừ đi các khoản chi phí phát sinh, tổng thu ròng 1.029.111.940.000 đồng. Tiến độ sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tính đến ngày 31/12/2019 như sau:

Nội dung	Số tiền huy động từ đợt chào bán (đồng)	Số tiền đã sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Số tiền chưa sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Lý do chưa sử dụng hết số tiền
Đầu tư vào Dự án River Silk City Phân kỳ IV + V + VI	57.300.000.000	0	57.300.000.000	Dự án đang điều chỉnh quy hoạch chi tiết chưa thi công
Góp vốn vào các Công ty con	876.870.000.000	876.870.000.000	0	
Trong đó:				
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	20.400.000.000	20.400.000.000		
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	405.000.000.000	405.000.000.000		
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	171.270.000.000	171.270.000.000		
• Góp vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	270.000.000.000	270.000.000.000		
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	10.200.000.000	10.200.000.000		Vốn lưu động ước sử dụng cho 1 năm tài chính. Số tiền sử dụng này mới chỉ dùng trong 06 tháng
• Bổ sung vốn lưu động	95.189.940.000	50.807.172.533	44.382.767.467	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.029.359.940.000</b>	<b>927.677.172.533</b>	<b>101.682.767.467</b>	

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Ban Tổng Giám đốc

- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc:

Tại thời điểm 31/12/2019, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 07 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 Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	108.750	0,04
2	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
3	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	28.350	0,01
4	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc	0	0
6	Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	0	0
7	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42

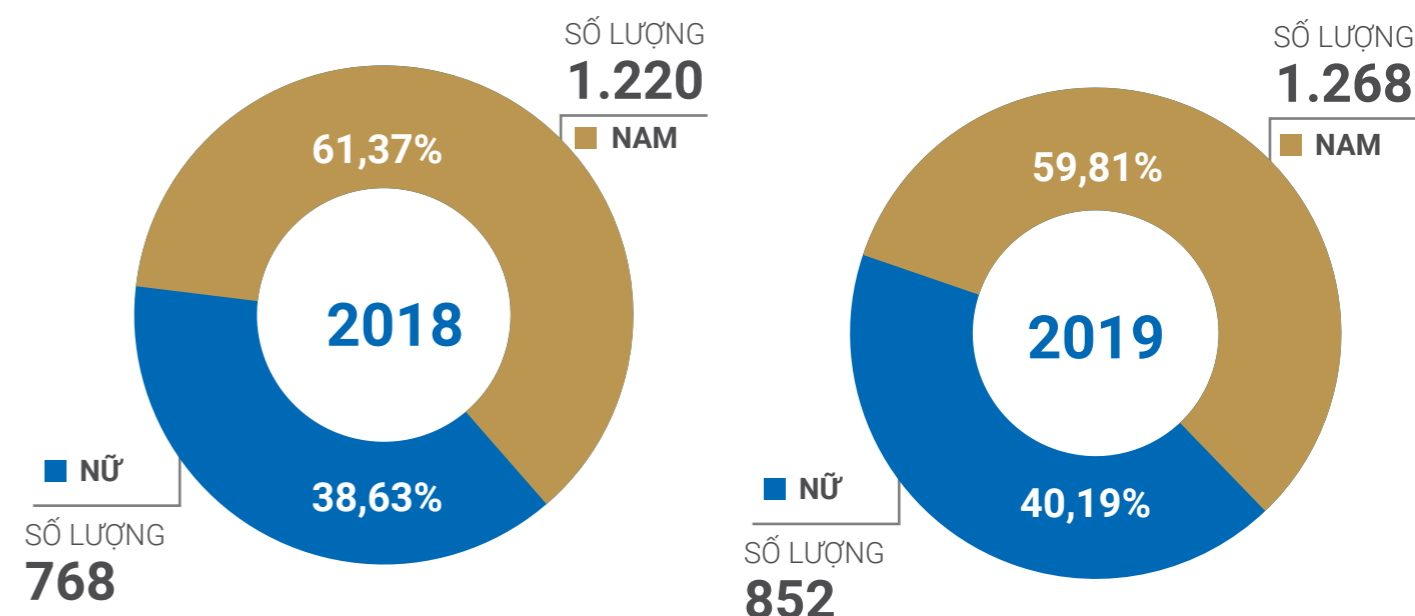
- Những thay đổi trong Ban điều hành:

Trong năm 2019, để hỗ trợ cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị đã tiến hành bổ nhiệm:

- Ông Nguyễn Văn Đông giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 17/01/2019
- Bà Phan Lê Mỹ Hạnh giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 25/02/2019
- Bà Đỗ Phương Anh giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 25/02/2019

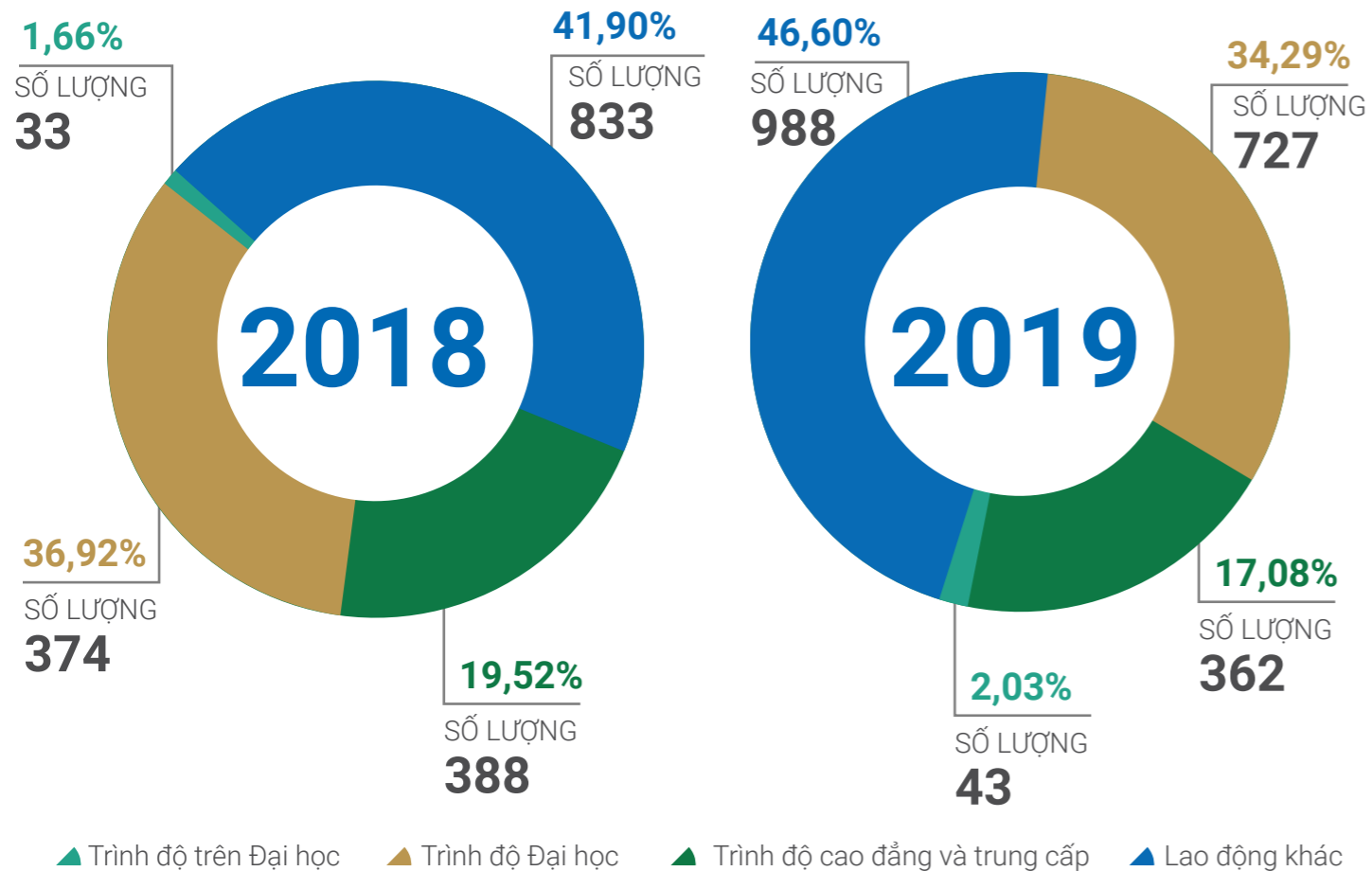
### Nhân sự và chính sách nhân sự

- Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2019:

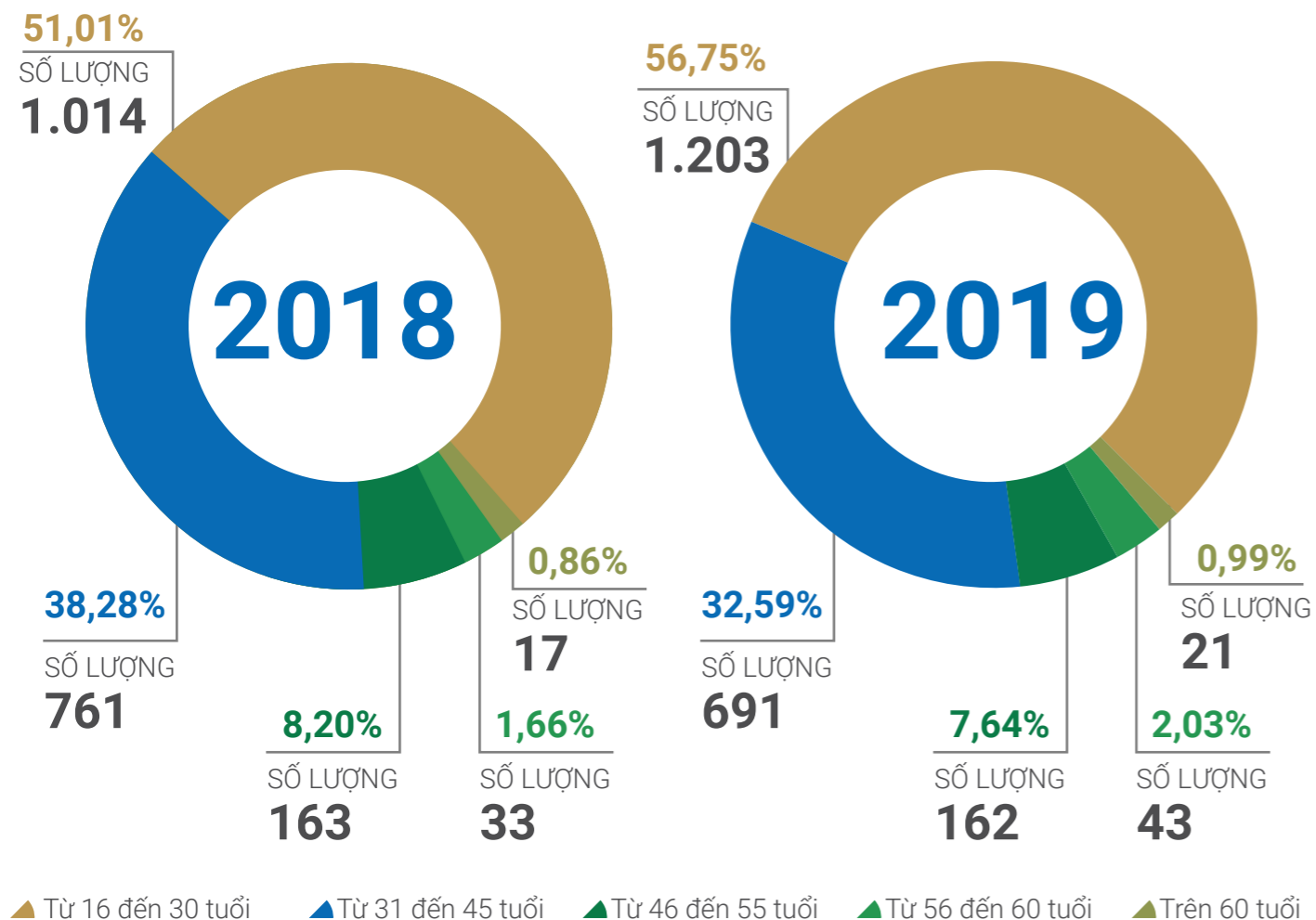




### Phân theo trình độ học vấn



### Phân theo nhóm tuổi:



### 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 2019, tổng số nhân sự Tập đoàn là 2.120 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 Quy trình tuyển dụng đã ban hành. Các ứng viên được tuyển dụng 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 luôn 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 là 12 triệu đồng/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 2019, Tập đoàn CEO đã tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức để đáp ứng nhu cầu quản trị và sản xuất kinh doanh để góp phần thực hiện chiến lược phát triển Tập đoàn đến năm 2021.
- Ngoài ra, Tập đoàn còn tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành công ty.

## KẾ HOẠCH NĂM 2020 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

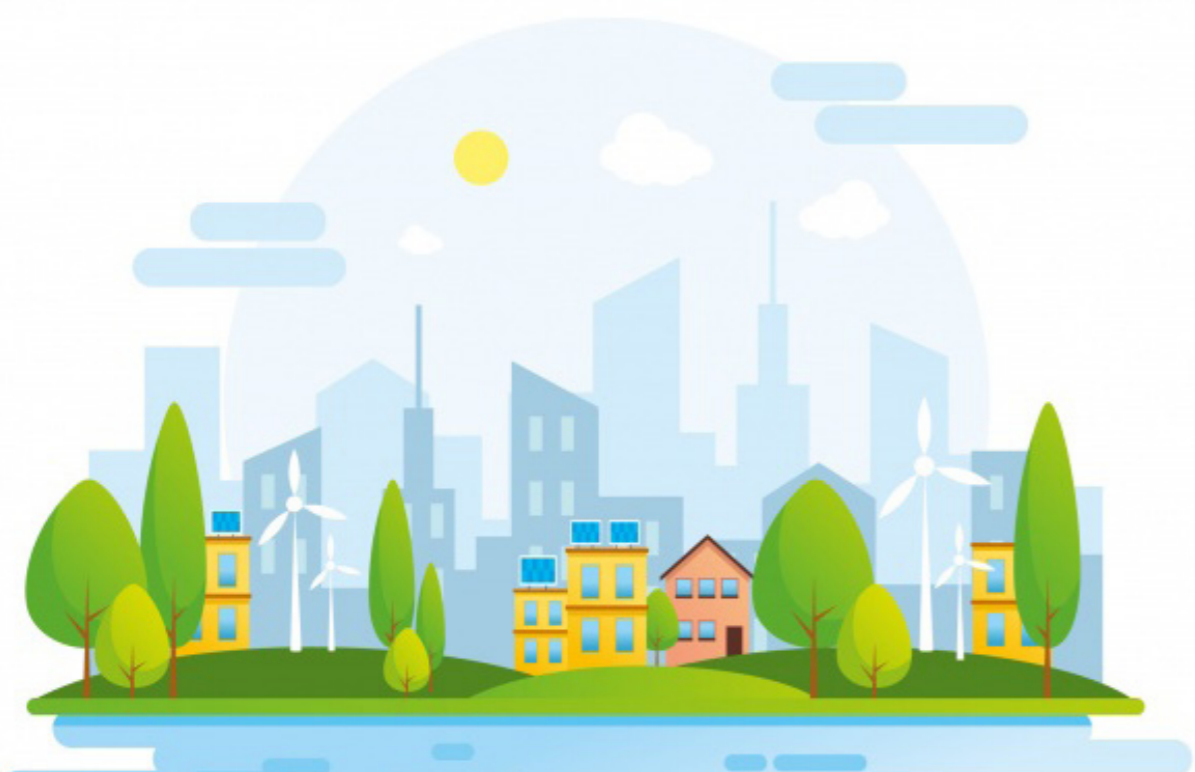
- Tập trung nguồn lực để hoàn thành các chỉ tiêu SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Tái cấu trúc mô hình quản trị và nhân sự phù hợp với tình hình thực tế;
- Huy động và thu hút nguồn vốn từ nhiều nguồn khác nhau, đảm bảo vốn đáp ứng nhu cầu SXKD; tiếp tục phát triển bền vững năng lực tài chính của Tập đoàn;
- Đẩy mạnh và tập trung triển khai các Dự án trọng điểm của Tập đoàn, đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn; năm 2020 tiếp tục tập trung triển khai Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City, Dự án Hana Garden City, Dự án River Silk City;
- Kinh doanh và vận hành tốt, hiệu quả Novotel Phu Quoc Resort, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc, khai thác hiệu quả các Khu đô thị đã hoàn thành của Tập đoàn;

- Đẩy mạnh công tác đào tạo tạo điều dưỡng để cung cấp cho thị trường trong nước và sang thị trường Nhật Bản. Triển khai tuyển sinh và đào tạo các chuyên ngành về du lịch - khách sạn đáp ứng nhu cầu nhân lực của chính Tập đoàn và cung cấp cho thị trường.

## 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 2019, Tập đoàn đã chi gần 2 tỷ VND cho các chương trình hỗ trợ cộng đồng và công tác an sinh xã hội, 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, chương trình “sống xanh” tại toàn Tập đoàn, 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 VI - Phát triển Bền vững).*



# CHƯƠNG IV

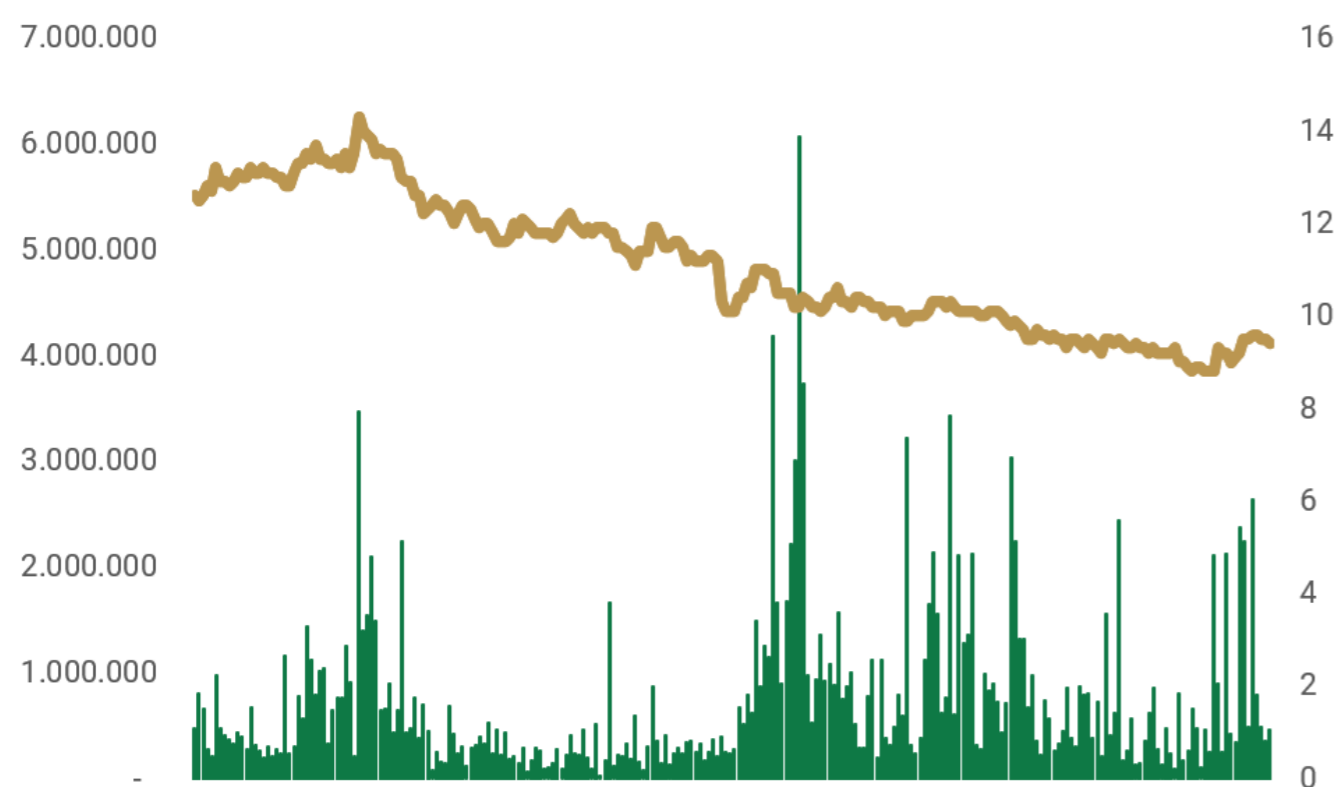
## QUẢN TRỊ CÔNG TY

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

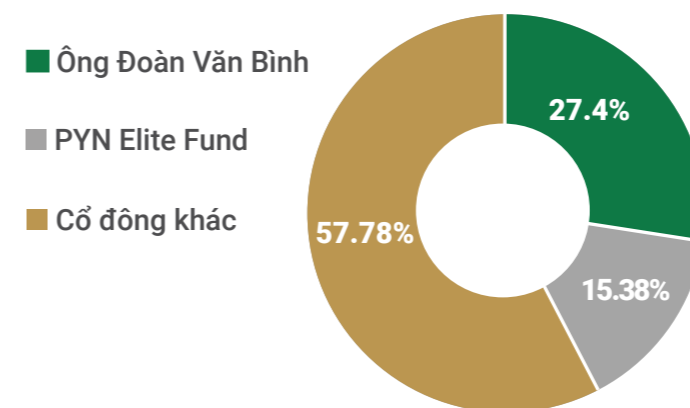
### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

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: SLCP tự do chuyển nhượng	239.857.431 cổ phiếu
SLCP bị hạn chế chuyển nhượng	17.482.554 (hạn chế chuyển nhượng đến 08/8/2020 do đây là cổ phiếu phân phối lại do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành tháng 08/2019)
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
EPS (4 Quý gần nhất)	2.404 VNĐ
Giá trị sổ sách trên một cổ phần	13.519 VNĐ
Tỷ lệ sở hữu của NĐT nước ngoài	16,64%
Giá đóng cửa ngày 31/12/2019	9.400
Giá cao nhất 52 tuần	10.600
Giá thấp nhất 52 tuần	8.800
Khối lượng giao dịch bình quân 30 ngày	870.812

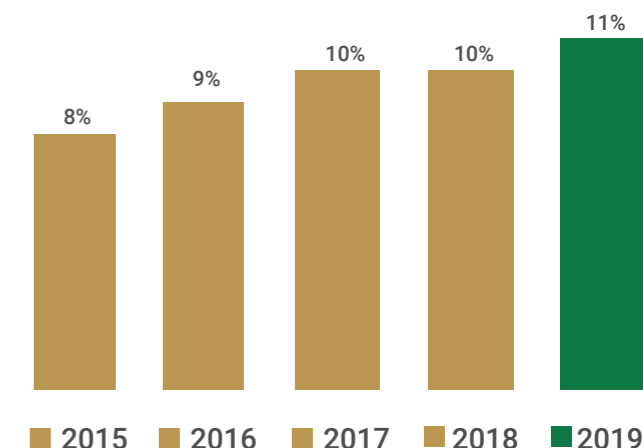
### BIỂU ĐỒ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2019



### Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/03/2020



### Lịch sử chi trả cổ tức từ năm 2015 - 2019



### Lịch sử chi trả cổ tức

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, Tập đoàn CEO sẽ thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 11%, thực hiện trong năm 2020.

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/03/2020

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 Nhà nước	-	-	-	-	-	
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)		42,77	2	1	1	
		Trong nước	70.500.000	27,40	1	1	-
		Nước ngoài	39.569.675	15,38	1	-	1
3	Cổ đông khác		57,23	2.311	2.276	365	
		Trong nước	146.537.320	56,94	2.250	2.239	11
		Nước ngoài	732.990	0,28	61	37	24
4	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>257.339.985</b>	<b>100</b>	<b>2.313</b>	<b>2.277</b>	<b>36</b>	
Trong đó: Trong nước		217.037.320	84,34	2.262	2.239	23	
Nước ngoài		40.302.665	15,66	51	38	14	

### Danh sách cổ đông lớn tại ngày 31/03/2020

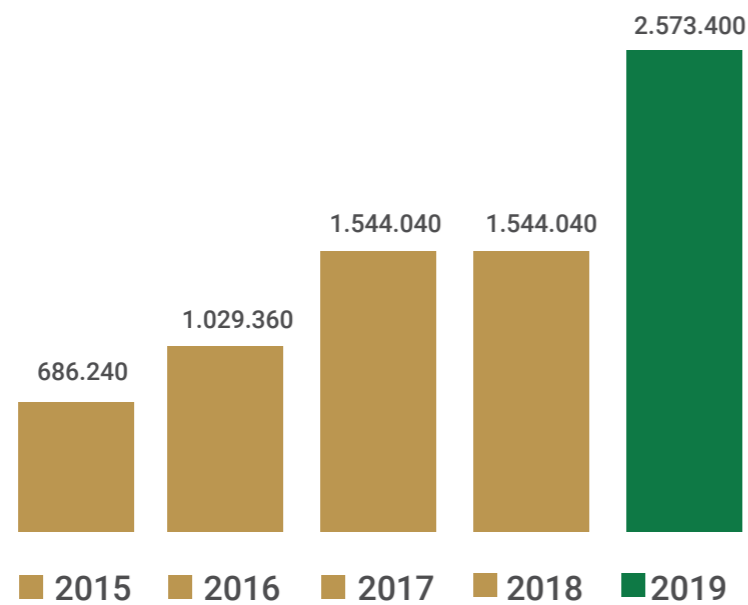
STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số CCCD/ Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Văn Bình	035071001342	Tầng 5, Tháp CEO Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	70.500.000	27,40
2	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	39.569.675	15,38

### Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2019, Tập đoàn CEO đã thực hiện chào bán cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, nâng vốn điều lệ của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2019 từ 1.544 tỷ đồng lên 2.573 tỷ đồng, tăng 67% so với cùng kỳ.

**Cổ phiếu quỹ:** Không có

Lịch sử tăng vốn từ giai đoạn 2015 - 2019



### BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

#### CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	1.167.436	0,45
3	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	108.750	0,04
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0

#### CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2019

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	29	100%
2	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	29	100%
3	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	29	100%
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	29	100%
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	29	100%

### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2019/NQ-HĐQT	17/1/2019	Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Đông làm Phó Tổng giám đốc Tập đoàn.
2	01A/2019/NQ-HĐQT	19/1/2019	Phê duyệt phương án kinh doanh Phân kỳ I, II của Dự án River Silk City.
3	02/2019/NQ-HĐQT	16/2/2019	Đổi tên Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O thành Công ty TNHH MTV C.E.O Hospitality
4	03/2019/NQ-HĐQT	16/2/2019	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MV Tư vấn Thiết kế C.E.O.
5	04/2019/NQ-HĐQT	22/2/2019	Thông qua việc bổ nhiệm bà Phan Lê Mỹ Hạnh và bà Đỗ Phương Anh làm Phó Tổng giám đốc Tập đoàn.
6	08/2019/NQ-HĐQT	28/2/2019	Thông qua chủ trương đầu tư Dự án River Silk City Phân kỳ IV, V, VI
7	09/2019/NQ-HĐQT	25/3/2019	Góp vốn thành lập và cử người đại diện phần vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Quảng Bình
8	10/2019/NQ-HĐQT	27/3/2019	Thông qua hồ sơ chào bán chứng khoán
9	11/2019/NQ-HĐQT	27/3/2019	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành
10	12/2019/NQ-HĐQT	27/3/2019	Thông qua việc đăng ký tài khoản phong tỏa để thu tiền chào bán chứng khoán
11	13/2019/NQ-HĐQT	24/4/2019	Nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông khác tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn
12	15/2019/NQ-HĐQT	14/5/2019	Điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences
13	16A/2019/NQ-HĐQT	06/6/2019	Thông qua Bộ Quy tắc ứng xử trong Tập đoàn
14	17/2019/NQ-HĐQT	13/6/2019	Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2018

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
15	18/2019/NQ-HĐQT	17/6/2019	Thông qua chủ trương thí điểm thành lập Trung tâm dưỡng lão
16	18A/2019/NQ-HĐQT	02/7/2019	Thông qua ký Hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2019
17	19/2019/NQ-HĐQT	08/7/2019	Thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt tại Liên doanh tham gia dự án tại ô đất D27
18	20/2019/NQ-HĐQT	26/7/2019	Thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long tại Liên doanh tham gia dự án tại ô đất D27
19	21/2019/NQ-HĐQT	07/8/2019	Thông qua kết quả phát hành và phân phối cổ phiếu lẻ của đợt tăng vốn năm 2019
20	22/2019/NQ-HĐQT	14/8/2019	Thông qua góp vốn vào công ty con để tăng vốn điều lệ
21	23/2019/NQ-HĐQT	20/8/2019	Thông qua tăng vốn điều lệ năm 2019
22	24/2019/NQ-HĐQT	17/9/2019	Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn
23	24A/2019/NQ-HĐQT	17/9/2019	Thông qua tăng vốn điều lệ cho CEO Quốc tế
24	25/2019/NQ-HĐQT	18/9/2019	Thông qua góp vốn vào các công ty con
25	26/2019/NQ-HĐQT	25/11/2019	Thông qua việc thay đổi đăng ký doanh nghiệp của CEO Quốc tế
26	27/2019/NQ-HĐQT	25/11/2019	Thông qua nội dung thương hiệu của Tập đoàn
27	28/2019/NQ-HĐQT	05/12/2019	Thông qua góp vốn bổ sung để tăng tỷ lệ sở hữu tại CEO Nha Trang
28	29/2019/NQ-HĐQT	12/12/2019	Thông qua điều chỉnh DA xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại Khu đô thị mới Quốc Oai
29	30/2019/NQ-HĐQT	27/12/2019	Thông qua Quy chế xử lý vi phạm quy định văn hóa doanh nghiệp và 5s

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

Năm 2019 là năm Tập đoàn tiếp tục đạt được nhiều thành tích trong hoạt động SXKD, Tập đoàn đã hoàn thành các chỉ tiêu theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thể hiện qua các chỉ tiêu chính sau:

- Trong lĩnh vực phát triển Bất động sản và Bất động sản nghỉ dưỡng:
  - ♦ Năm 2019, Tập đoàn CEO tiếp tục khẳng định vị thế là một trong ba nhà đầu tư lớn nhất tại Đảo Ngọc Phú Quốc hiện nay, cả về tốc độ triển khai và chất lượng sản phẩm, dịch vụ.
  - ♦ Nhằm hiện thực hóa chiến lược đầu tư chuỗi bất động sản nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước, Tập đoàn đã tiếp tục thúc đẩy tiến độ các dự án đang triển khai đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A điển hình là các dự án:

- Dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long tại Vân Đồn  
- Quảng Ninh với quy mô khoảng 100 ha (Tập đoàn đang nghiên cứu mở rộng quy mô Dự án). Dự án có vị trí đắc địa, được đầu tư trở thành tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế với các sản phẩm nghỉ dưỡng đa dạng, phù hợp với nhu cầu thị trường, kinh doanh khai thác 4 mùa, hứa hẹn là điểm đến hấp dẫn mới trên bản đồ du lịch nghỉ dưỡng miền Bắc;  
- Dự án Sonasea Premier Nha Trang, với diện tích gần 8ha tại Bắc bán đảo Cam Ranh - Khánh Hòa.

- Các dự án trọng điểm khác của Tập đoàn như: Sunny Garden City (Hà Nội), River Silk City (Hà Nam) triển khai đúng tiến độ, đáp ứng nhu cầu khách hàng.
- Năm 2019, Tập đoàn tiếp tục khẳng định nâng cao uy tín trên thị trường, tạo được sự tin tưởng và đánh giá cao của đối tác, người lao động và các cơ quan chức năng. Trong năm 2019, CEO Dịch vụ đã xuất khẩu gần 1.500 lao động sang thị trường Nhật Bản. Bên cạnh đó, Công ty đã tổ chức tuyển chọn nguồn thực tập sinh điều dưỡng ngay sau khi Bộ Lao động Thương binh và Xã hội đồng ý cho thí điểm triển khai thực tập sinh điều dưỡng sang thị trường Nhật Bản.

Tập đoàn CEO tiếp tục khẳng định được vị thế là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

- Về quy mô  
Năm 2019, Tập đoàn tiếp tục mở rộng về số lượng đơn vị, nhân sự và tổng tài sản. Đến 31/12/2019, Tập đoàn đã có 26 đơn vị thành viên, tổng tài sản trên 8.000 tỷ đồng, Nhân sự hơn 2.000 người, lương bình quân của CBNV là 12 triệu đồng/tháng.

- Về thương hiệu
  - ♦ Tập đoàn tăng 34 bậc (từ 298 năm 2018 lên 264) trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500) năm 2019;
  - ♦ Tập đoàn CEO tiếp tục có tên trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2019;
  - ♦ Tập đoàn CEO đứng thứ 89 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019 theo Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
  - ♦ Top 200 Sao vàng Đất Việt - Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên tổ chức - Thời báo Kinh tế Việt Nam
  - ♦ Novotel Phu Quoc Resort được vinh danh là khu nghỉ dưỡng tốt nhất dành cho gia đình trong Lễ công bố kết quả và trao giải thưởng Best Hotels - Resorts Awards 2019.

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

Trong năm 2019, 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 2019 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.

## KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2020

- Điều chỉnh một số nội dung chiến lược phát triển tổng thể Tập đoàn đến năm 2021.
- Một số định hướng cụ thể trong năm 2020 như sau:

### VỀ THƯƠNG HIỆU

Tiếp tục giữ vững và nâng cao vị thế, thương hiệu của Tập đoàn.

### VỀ TÀI CHÍNH

Nâng cao năng lực tài chính của Tập đoàn, đáp ứng nhu cầu vốn triển khai các Dự án và tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.

### VỀ NHÂN SỰ VÀ QUY MÔ

Tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức; bổ sung nhân sự đủ về số lượng, nâng cao chất lượng nhân sự của Tập đoàn ở các cấp, đáp ứng nhu cầu SXKD.

### VỀ CÔNG NGHỆ

Áp dụng mạnh mẽ công nghệ chuyển đổi số trong hoạt động SXKD, đặc biệt lĩnh vực kinh doanh, marketing.

### VỀ CÁC SẢN PHẨM MỚI

Nghiên cứu, đầu tư phát triển các lĩnh vực mới, sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu của khách hàng, mang lại nguồn thu ổn định, thường xuyên và cấu trúc doanh thu, lợi nhuận cân bằng trong Tập đoàn.

### VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tiếp tục triển khai các dự án đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, hiệu quả; Tiếp tục nghiên cứu, phát triển các Dự án mới tiềm năng.

Tập trung triển khai các dự án: Sonasea Vân Đồn Harbor City, Hana Garden City, River Silk City... Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án tại Cần Thơ và Quảng Bình.

Tập trung đào tạo phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch - khách sạn - điều dưỡng; Tiếp tục lấy thị trường Nhật Bản là trọng tâm cho công tác cung ứng thực tập sinh, du học sinh và điều dưỡng viên.

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

### THÀNH VIÊN BKS

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	79.875	0,03
2	Ông Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	0	0
3	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	485.335	0,19

### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

Số lượng các cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	4/4	100%
2	Ông Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	4/4	100%
3	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	4/4	100%

### Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã thực hiện tốt chức năng giám sát đối với HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty trong công tác quản trị, điều hành;
  - Giám sát thủ tục ban hành các quyết định, quy chế quản lý nội bộ của HĐQT và Ban điều hành;
  - Giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ;
  - Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty định kỳ theo quy định.
  - 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 2019, 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.

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

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 2019. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát trong năm 2019 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng	Thời gian (tháng)	Thành tiền
<b>I Hội đồng quản trị</b>					
	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000
	Phó Chủ tịch HĐQT	1	8.000.000	12	96.000.000
	Ủy viên HĐQT	3	7.000.000	12	252.000.000
	Cộng				468.000.000
<b>II Ban kiểm soát</b>					
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
	<b>Tổng cộng (I+II)</b>				<b>588.000.000</b>

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2019

STT	Họ và tên NNB/người có liên quan của NNB	Chức vụ/ Mỗi quan hệ	Thời gian thực hiện	SLCP năm giữ trước khi thực hiện giao dịch		SLCP năm giữ sau khi thực hiện giao dịch		Lý do tăng giảm
				SLCP (CP)	Tỷ lệ (%)	SLCP (CP)	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	18/12/2019 đến 16/01/2019	67.500.000	26,23	70.500.000	27,4	Đầu tư tài chính
2	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	22/08/2019	1.180.462	0,46	380.462	0,15	Nhu cầu cá nhân

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 bao gồm:

- Luật Doanh nghiệp 2014.
- Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.
- Thông tư 95/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ về Quản trị Công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.
- Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Những việc trên một mặt nâng cao hiệu quả quản lý, mặt khác thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong quá trình xử lý sự cố và những sai sót phát sinh. Qua đó giúp ổn định và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.



# CHƯƠNG V

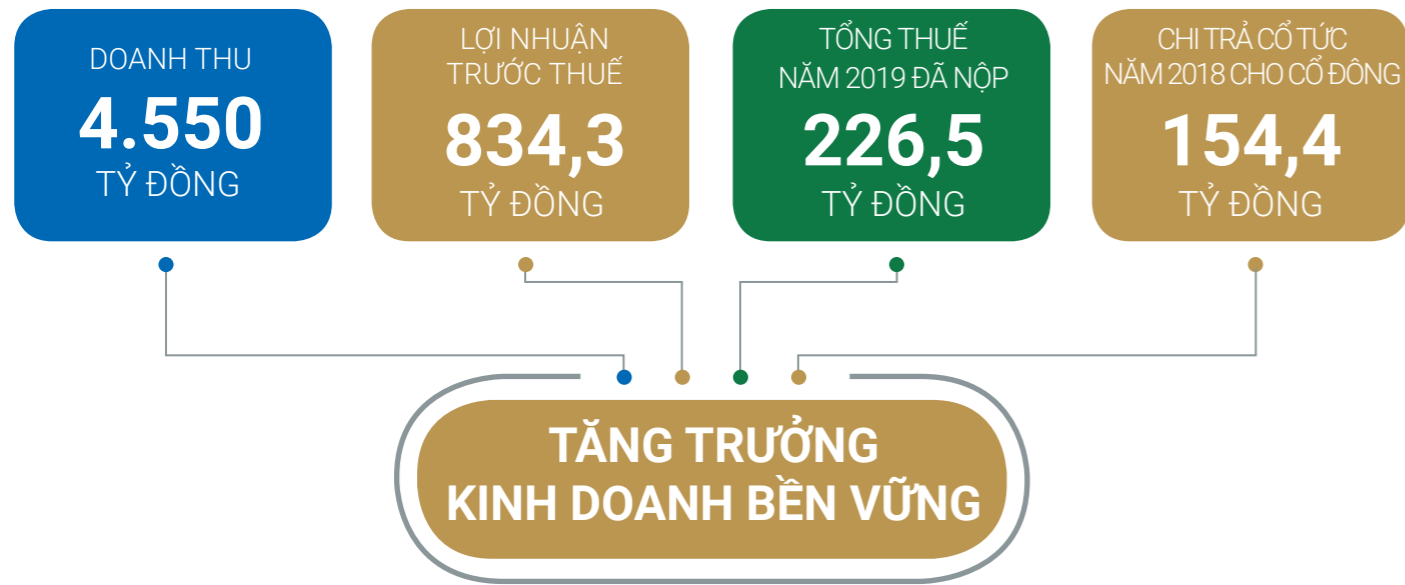
## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn CEO là một phần quan trọng trong Báo cáo Thường niên nhằm giúp nhà đầu tư, cổ đông và các bên liên quan nắm bắt được các thông tin về định hướng, chủ trương phát triển của Công ty, các chính sách liên quan đến môi trường, xã hội, cộng đồng, người lao động và các bên liên quan khác.

Báo cáo được xây dựng dựa chủ yếu dựa trên hướng dẫn tại thông tư 155/2012/TT-BTC và theo các đánh giá cụ thể trong hoạt động của Tập đoàn CEO liên quan tới môi trường, người lao động, cộng đồng và xã hội. Báo cáo này được lập trong phạm vi hoạt động của Tập đoàn, các đơn vị thành viên và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Thông tin dữ liệu trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2019, bắt đầu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019.

## CÁC CON SỐ NỔI BẬT



## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Đánh giá hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững

Tập đoàn CEO luôn xác định yếu tố tiên quyết để đạt được sự phát triển bền vững lâu dài là đảm bảo năng lực tài chính vững chắc và tăng trưởng kinh doanh ổn định. Thông qua đó, Tập đoàn có thể đóng góp xây dựng cộng đồng – xã hội, hướng tới lợi ích dài hạn của cổ đông và các bên liên quan.

Trong giai đoạn 2015 - 2019, Tập đoàn CEO đã ghi những kết quả kinh doanh tăng trưởng ổn định với Doanh thu từ 639 tỷ đồng tăng lên 4.550 tỷ đồng, với tỷ lệ tăng trưởng CAGR là 48,06%. Lợi nhuận sau thuế tăng từ 205 tỷ đồng lên 607 tỷ đồng, với tỷ lệ tăng trưởng CAGR đạt 24,2%. Tổng tài sản cuối năm 2019 đạt 8.037 tỷ đồng và mức vốn chủ sở hữu đạt 3.666 tỷ đồng, tăng 48,3% so với cùng kỳ năm 2018.

### Đánh giá các hoạt động liên quan đến môi trường

Đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn môi trường theo Luật định cũng như yêu cầu của Sở Ban Ngành và cơ quan quản lý luôn được chú trọng và xuyên suốt trong hoạt động của các Công ty con đến các Ban quản lý dự án và các Nhà thầu xây dựng

Với đặc thù ngành BĐS, môi trường sống cho cộng đồng cư dân, cảnh quan dự án luôn là yếu tố quan trọng phản ánh chất lượng sản phẩm dịch vụ. Năm 2019 Tập đoàn CEO đã tăng cường đầu tư vào xây dựng các mảng không gian xanh và hạ tầng kỹ thuật, qua đó mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng và góp phần kiến tạo các lợi ích từ cơ sở hạ tầng hiện đại tại các khu vực dự án. Song song với việc đầu tư xây dựng công trình tiện ích, Tập đoàn cũng đồng thời chú trọng phát triển hạ tầng kỹ thuật giao thông tại các khu vực dự án để góp phần xây dựng cảnh quan đô thị cho địa phương.

Trong từng giai đoạn triển khai dự án, Tập đoàn áp dụng nhiều biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường, xác định rõ vai trò và trách nhiệm của công tác quản lý môi trường ở từng dự án; Kiểm tra việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường và xã hội trong suốt quá trình thi công; Giám sát các việc thực hiện của đối tác và nhà thầu liên quan trong việc đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường.

Một số biện pháp, chương trình cụ thể Tập đoàn CEO đã thực hiện định kỳ hàng năm:

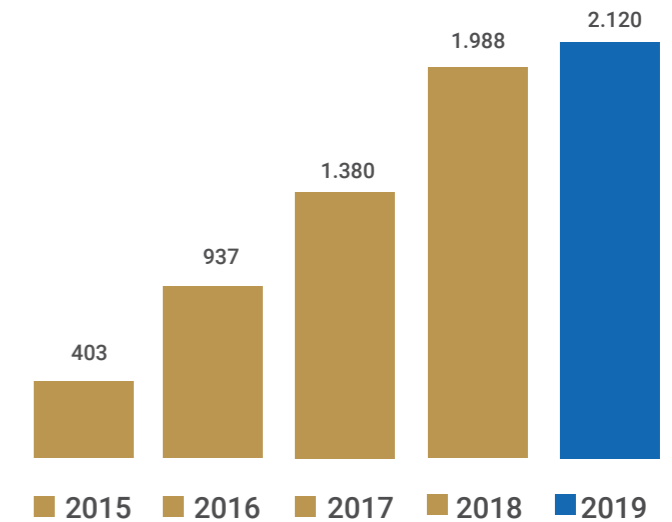
- Thực hiện quan trắc môi trường định kỳ 02 lần/năm để đánh giá chất lượng môi trường;
- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định
- Ký hợp đồng với Công ty môi trường đô thị để thu gom, xử lý rác thải.
- Tổ chức các ngày hội vì môi trường, ngày hội trồng cây xanh, thu gom rác thải tại các khu dự án.

### Đánh giá các hoạt động liên quan đến người lao động

Nguồn lực con người là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh và đảm bảo thực hiện thành công chiến lược phát triển bền vững. Chính vì vậy Tập đoàn CEO tập trung tối đa nguồn lực để tạo dựng môi trường làm việc với các điều kiện tốt nhất, đảm bảo cơ hội phát triển, thăng tiến và đối xử bình đẳng đến từng người lao động cũng như chế độ đãi ngộ tốt nhất dựa trên hiệu quả và đóng góp vào sự phát triển của Tập đoàn.

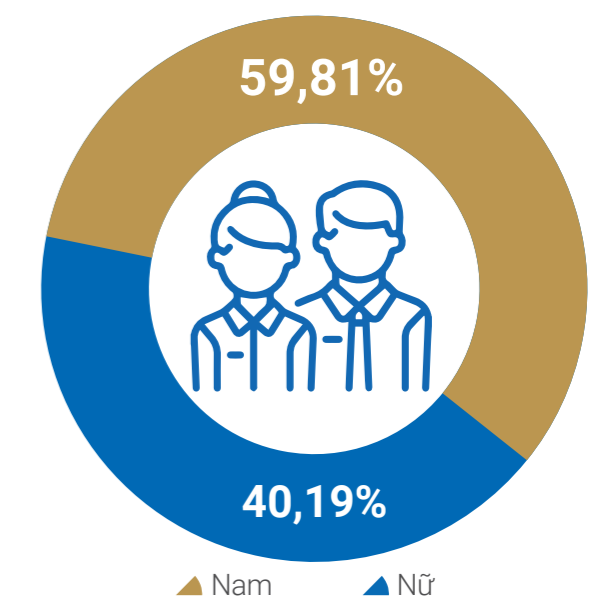
### SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ CỦA TẬP ĐOÀN TỪ 2015 - 2019

Đơn vị: người



Cơ cấu nhân sự của Tập đoàn luôn duy trì bình đẳng giới, năm 2019 tỷ lệ nhân viên nữ trong Tập đoàn là 40% và 60% là nam, so với năm 2018 tỷ lệ này lần lượt là 38% và 61%. Tập đoàn có đội ngũ nhân sự trẻ chiếm 51% tổng số nhân sự trong độ tuổi dưới 30, với nhân sự trẻ và giàu tiềm năng cũng là yếu tố góp phần phát huy tinh thần, nhiệt huyết của Tập đoàn trên con đường phát triển với sứ mệnh "vì cuộc sống chất lượng hơn".

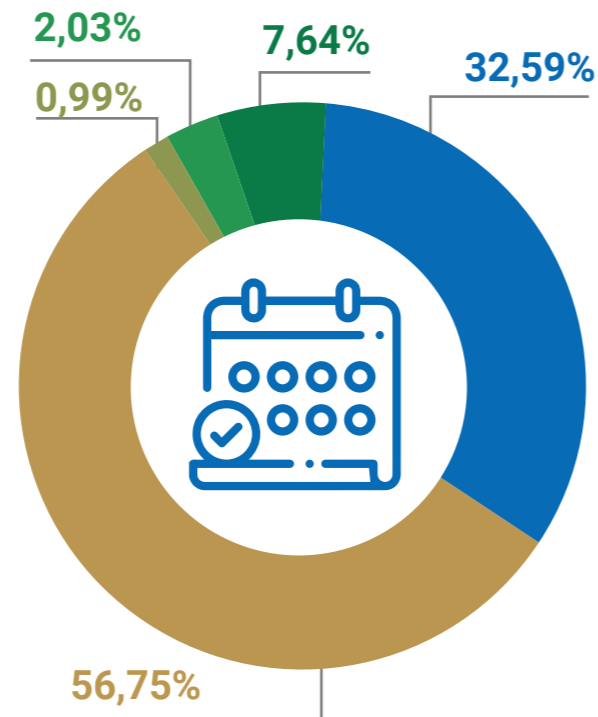
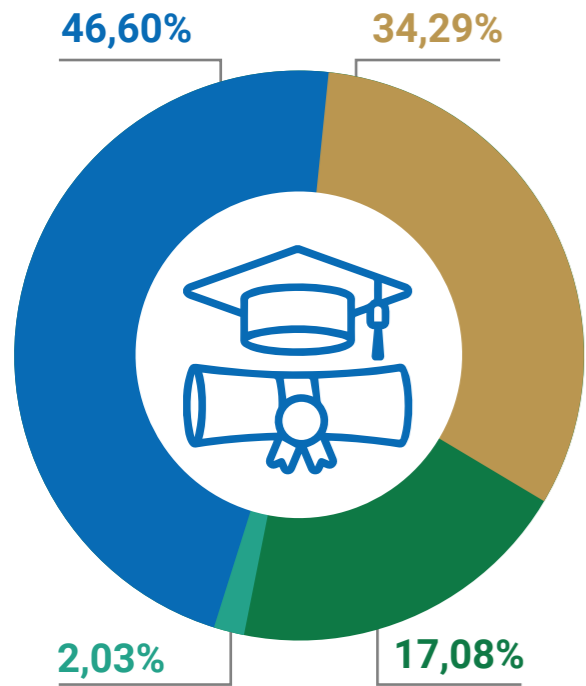
### CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2019 THEO GIỚI TÍNH





## CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2019 THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN

## CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2019 THEO NHÓM TUỔI



▲ Trình độ trên Đại học ▲ Trình độ Đại học ▲ Từ 16 đến 30 tuổi ▲ Từ 31 đến 45 tuổi  
▲ Trình độ cao đẳng và trung cấp ▲ Lao động khác ▲ Từ 46 đến 55 tuổi ▲ Từ 56 đến 60 tuổi ▲ Trên 60 tuổi

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 hưởng các chế độ phúc lợi khác của Tập đoàn như ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát...

### CHI PHÍ BẢO HIỂM XÃ HỘI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG NĂM 2019

Đơn vị: VNĐ



## ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tập đoàn CEO xác định sự phát triển của Tập đoàn ảnh hưởng trực tiếp bởi kỹ năng, trình độ chuyên môn, khả năng phát triển nghề nghiệp của mỗi CBNV. Tập đoàn luôn mong muốn góp phần hỗ trợ cho sự phát triển của các CBNV thông qua các chương trình đào tạo. Các chương trình đào tạo của Tập đoàn được thiết kế theo yêu cầu thực tiễn hoạt động để tối ưu hiệu quả và phù hợp với từng đối tượng bao gồm cấp quản lý và nhân viên.

Tổng số giờ đào tạo trong năm 2019 là 301 giờ, trong đó đào tạo cho cán bộ quản lý là 146 giờ, tổng chi phí đào tạo năm 2019 là 606.068.000 đồng, so với năm 2018 là 450.000.000 đồng.

### Một số chương trình đào tạo dành cho Cán bộ quản lý trong năm 2019:

- Chương trình huấn luyện kỹ năng lãnh đạo – Quản trị Tài chính.
- Chương trình huấn luyện kỹ năng lãnh đạo – Hội thảo Kinh tế & Tọa đàm.
- Chương trình đào tạo kỹ năng Lập kế hoạch và triển khai kế hoạch.

### Một số chương trình đào tạo cho nhân viên trong năm 2019:

- Chương trình đào tạo văn hóa: Nâng cao khả năng hòa nhập, truyền thông văn hóa tới CBNV
  - ♦ Đào tạo hội nhập.
  - ♦ Đào tạo văn hóa.
  - ♦ Thực hành 5S tại nơi làm việc.
- Chương trình đào tạo kỹ năng: Nâng cao kỹ năng phục vụ công việc.
  - ♦ Kỹ năng thuyết trình.
  - ♦ Kỹ năng làm việc nhóm.
  - ♦ Kỹ năng tin học văn phòng.
- Chương trình đào tạo Chuyên môn nghiệp vụ: Bổ sung kiến thức để thực hiện công việc:
  - ♦ Đào tạo quy trình quy định.
  - ♦ Đào tạo Chuyên môn: BSC-KPI, Quản lý Dự án & Đấu thầu...
- Các chương trình hội thảo: Mở rộng hiểu biết, tăng cường kiến thức cho CBNV

### 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 2019, Tập đoàn CEO đã dành khoảng 3,2 tỷ đồng cho các hoạt động vì hỗ trợ phát triển cộng đồng với một số hoạt động cụ thể như:

- Quyên góp ủng hộ máy lọc nước sạch nhân dịp Trung thu với chương trình “Trăng rằm vùng cao” nhân dịp Trung thu cho các trẻ em nghèo ở xã Chế Cu Nha, huyện Mù Cang Chải, Yên Bái
- Ủng hộ chương trình “Quỹ vì người nghèo” do UBND thành phố Hà Nội và Quận Nam Từ Liêm thực hiện.
- Tập đoàn CEO đã phối hợp cùng Viện Huyết học và Truyền máu Trung ương tổ chức thành công Ngày vì cộng đồng - Hiến máu Nhân đạo với sự tham gia đông đảo của toàn thể CBNV Tập đoàn cũng như khách thuê tại Tòa nhà CEO.
- Tham gia tổ chức chương trình “Tết vì người nghèo” - xã Đoàn kết, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Hỗ trợ mua trang thiết bị cho trường mầm non Yến Hải, thôn Yến Hải, Quan Lạn, Quảng Ninh.
- Hỗ trợ xây nhà văn hóa - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Tri ân các gia đình Thương binh liệt sĩ - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

# CHƯƠNG V

## 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 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 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 31/12/2019.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch
Ông Lưu Đức Quang	Ủy viên
Ông Tạ Văn Tố	Ủy viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Ủy viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tố	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
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/1/2019)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/2/2019)
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/2/2019)

### 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,



Tạ Văn Tố

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 243-20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**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 16 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 51 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 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 31/12/2019, 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: 0813-2018-034-1  
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: 0946-2018-034-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01- DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.511.811.585.661</b>	<b>5.473.170.382.400</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>200.976.014.220</b>	<b>358.811.289.562</b>
1	Tiền	111		148.976.014.220	286.311.289.562
2	Các khoản tương đương tiền	112		52.000.000.000	72.500.000.000
<b>II</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>1.023.697.936.833</b>	<b>1.163.400.000.000</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	24.400.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(24.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.023.697.936.833	1.163.400.000.000
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.013.248.643.463</b>	<b>1.563.086.862.974</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	625.226.319.285	664.194.542.486
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	173.987.494.068	248.454.598.838
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	179.600.000.000	86.900.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	70.034.322.456	586.908.739.945
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(35.599.492.346)	(23.371.018.295)
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>1.021.560.301.438</b>	<b>2.244.364.133.826</b>
1	Hàng tồn kho	141		1.021.560.301.438	2.244.364.133.826
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>252.328.689.707</b>	<b>143.508.096.038</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	19.239.830.405	17.874.528.355
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		233.060.394.969	115.956.410.684
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	28.464.333	9.677.156.999

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.525.549.995.306</b>	<b>2.949.320.031.678</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7.459.136.001</b>	<b>5.322.405.789</b>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	8.806.498.136	6.669.767.924
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.390.592.203.568</b>	<b>1.202.440.409.442</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	1.353.470.599.566	1.165.009.751.047
-	Nguyên giá	222		1.549.783.706.951	1.302.851.921.753
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(196.313.107.385)	(137.842.170.706)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8.	6.287.632.395	8.431.680.003
-	Nguyên giá	225		10.604.545.454	10.604.545.454
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.316.913.059)	(2.172.865.451)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	30.833.971.607	28.998.978.392
-	Nguyên giá	228		39.321.852.490	34.831.420.230
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.487.880.883)	(5.832.441.838)
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12.</b>	<b>868.273.853.773</b>	<b>188.530.896.397</b>
-	Nguyên giá	231		926.457.222.782	223.859.538.130
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(58.183.369.009)	(35.328.641.733)
<b>IV</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9.</b>	<b>1.747.248.052.558</b>	<b>1.167.244.076.367</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.747.248.052.558	1.167.244.076.367
<b>V</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
<b>VI</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>510.376.749.406</b>	<b>384.182.243.683</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	116.761.554.710	194.433.701.431
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.826.329.877	21.929.154.247
3	Lợi thế thương mại	269	V.18.	377.788.864.819	167.819.388.005
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>		<b>270</b>		<b>8.037.361.580.967</b>	<b>8.422.490.414.078</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.371.607.259.882</b>	<b>5.951.210.958.377</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.654.414.238.013</b>	<b>4.964.993.749.028</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	511.126.816.281	467.414.636.090
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	273.908.863.216	2.973.336.184.836
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	353.082.875.022	95.912.198.758
4	Phải trả người lao động	314		26.478.281.729	22.320.922.872
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	184.208.912.880	207.783.272.904
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	5.485.188.393	14.260.454.995
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	152.444.436.370	125.284.221.920
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	1.069.694.661.051	969.933.771.218
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		77.984.203.071	88.748.085.435
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.717.193.021.869</b>	<b>986.217.209.349</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	167.619.871.323	75.723.565.512
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	254.158.136.498	158.403.996.748
3	Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	15.352.572.723	16.774.558.738
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	1.270.061.713.971	728.235.006.826
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.000.727.354	7.080.081.525

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.665.754.321.085</b>	<b>2.471.279.455.701</b>
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	3.665.754.321.085	2.471.279.455.701
<b>1</b>	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>		<b>2.573.399.850.000</b>	<b>1.544.039.910.000</b>
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
<b>2</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>418</b>		<b>149.940.147.087</b>	<b>120.119.472.243</b>
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		258.609.453.114	226.924.138.250
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.593.298.222)	3.681.343.323
	- LNST chưa phân phối năm nay	421b		261.202.751.336	223.242.794.927
<b>4</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>				
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>		<b>440</b>		<b>8.037.361.580.967</b>	<b>8.422.490.414.078</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Lê Thu Phương

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>1</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1.</b>	<b>4.550.482.235.973</b>	<b>2.246.237.955.258</b>
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	427.324.660	-
<b>3</b>	<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>4.550.054.911.313</b>	<b>2.246.237.955.258</b>
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	3.110.631.520.602	1.390.960.786.519
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.439.423.390.711</b>	<b>855.277.168.739</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	71.893.929.061	76.983.573.893
7	Chi phí tài chính	22	VI.5.	159.434.784.094	140.189.874.051
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		147.075.524.450	117.857.666.994
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25	VI.8.	210.210.242.008	60.902.502.572
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	294.497.758.058	241.629.255.790
<b>11</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>847.174.535.612</b>	<b>489.539.110.219</b>
12	Thu nhập khác	31	VI.6.	11.213.584.962	48.938.980.456
13	Chi phí khác	32	VI.7.	24.029.560.975	35.636.378.704
<b>14</b>	<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(12.815.976.013)</b>	<b>13.302.601.752</b>
<b>15</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>834.358.559.599</b>	<b>502.841.711.971</b>
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	217.528.675.318	135.310.062.050
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	9.023.470.199	(4.545.878.055)
<b>18</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>607.806.414.082</b>	<b>372.077.527.976</b>
19	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		447.910.116.342	223.231.507.253
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62 t		159.896.297.740	148.846.020.723

Người lập



Lê Thu Phương

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1.</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>834.358.559.599</b>	<b>372.077.527.976</b>
<b>2.</b>	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
	- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		122.229.149.337	79.671.585.536
	- Các khoản dự phòng	03		12.204.074.051	8.922.508.711
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.540.440	(62.333.653)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(70.290.684.881)	(71.021.928.706)
	- Chi phí lãi vay	06		147.075.524.450	117.857.666.994
<b>3.</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.045.578.162.996</b>	<b>507.445.026.858</b>
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(105.467.908.242)	(346.322.419.590)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.222.803.832.388	(987.789.732.355)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.237.918.547.961)	2.459.025.237.781
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		76.306.844.671	(66.420.478.020)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(24.400.000)	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(132.518.407.268)	(93.977.695.891)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(142.698.078.565)	(129.149.029.231)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		800.811.461	1.123.981.920
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(69.984.062.059)	(13.940.333.026)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(343.121.752.579)</b>	<b>1.329.994.558.446</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			<b>(1.403.227.065.589)</b>	<b>(1.492.359.146.654)</b>
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.593.792.668.526)	(966.648.596.902)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.363.636.364	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.529.746.189.587)	(2.457.700.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.576.748.252.754	1.730.400.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(28.150.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		24.400.000	145.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		142.175.503.406	84.739.450.248
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.403.227.065.589)</b>	<b>(1.492.359.146.654)</b>

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.039.159.940.000	54.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		4.099.085.453.148	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34			
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.332.999.992)	(2.507.975.004)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(280.249.977.745)	(243.856.056.678)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.588.306.199.803</b>	<b>76.967.735.819</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(158.042.618.365)</b>	<b>(85.396.852.389)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>358.811.289.562</b>	<b>444.097.062.786</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		207.343.023	111.079.165
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1.</b>	<b>200.976.014.220</b>	<b>358.811.289.562</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập



Lê Thu Phương

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố

(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 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 số 0101183550 ngày 04/9/2019 vốn điều lệ của Công ty tăng từ **1.544.039.910.000 VND** (Một nghìn, năm trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, chín trăm mười nghìn đồng) lên **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:

- 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); Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
- Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp; Dạy nghề; Đào tạo Cao đẳng (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép);

**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.



## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại, cung cấp dịch vụ ăn uống, giáo dục, ...	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại	100%	100%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC – CEO	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, nhà, khu công nghiệp, ...	87,76%	87,76%

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 5. Cấu trúc Công ty (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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
7.	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức tour du lịch, ...	51%	51%
8.	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, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, ...	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (trước đây là Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O) (i)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Nhà hàng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, quản lý bất động sản, ...	100%	100%
10.	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 du lịch, kinh doanh bất động sản, du lịch, ...	90%	90%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%
12.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	M2, đường số 27, Khu đô thị mới Hưng Phú, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%
13.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn lập quy hoạch xây dựng; Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình	100%	100%

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

(i) Được đổi tên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702070874 thay đổi lần 2 ngày 27/02/2019.

### 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 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/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 31/12/2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

### **a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

Năm 2019, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh

### **b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần trích lập dự phòng.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### **c) Các khoản cho vay**

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

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

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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.

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

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 6. 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.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

### 7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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:

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

#### 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.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Máy móc, thiết bị	03 – 07

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

### 11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

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

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính 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 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.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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.

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

### 14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới, trích trước chi phí dự án, 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 được phản ánh là dự phòng phải trả.

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các kế ước vay từng lần.
- 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 kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

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

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân 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);

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

### Doanh thu bán bất động sản

- Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### Doanh thu tiền lãi

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### Các nghĩa vụ về thuế

#### Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 5% cho hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội và 10% cho các mặt hàng và dịch vụ khác.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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 theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời 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 tạm thời.

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

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

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

### Thuế khác

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

## V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Tiền</b>	<b>148.976.014.220</b>	<b>286.311.289.562</b>
Tiền mặt	13.493.982.727	27.262.139.814
Tiền gửi ngân hàng	135.482.031.493	259.048.161.833
Tiền đang chuyển	-	987.915
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>72.500.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>200.976.014.220</b>	<b>358.811.289.562</b>

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

(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)

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>24.400.000</b>		<b>24.400.000</b>	<b>(24.400.000)</b>
Tổng giá trị cổ phiếu	<b>24.400.000</b>		<b>24.400.000</b>	<b>(24.400.000)</b>
Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	24.400.000		24.400.000	(24.400.000)
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu				

### b) Đầu tư đến ngày nắm giữ đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	962.500.000.000	962.500.000.000	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	61.197.936.833	61.197.936.833	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.023.697.936.833</b>	<b>1.023.697.936.833</b>	<b>1.163.400.000.000</b>	<b>1.163.400.000.000</b>

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng.

Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được dùng để thế chấp, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 145 tỷ đồng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 14/10/2019, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 09 tháng.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 280 tỷ đồng, các hợp đồng tiền gửi này đã được dùng thế chấp cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 279,5 tỷ đồng

## 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)

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>24.400.000</b>		<b>24.400.000</b>	<b>(24.400.000)</b>
Tổng giá trị cổ phiếu	<b>24.400.000</b>		<b>24.400.000</b>	<b>(24.400.000)</b>
Cổ phiếu Công ty CP Cà Phê An Giang - Mã AGC	24.400.000		24.400.000	(24.400.000)
- Số lượng: 4.000 cổ phiếu				

### b) Đầu tư đến ngày nắm giữ đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833	1.163.400.000.000	1.163.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	962.500.000.000	962.500.000.000	1.103.400.000.000	1.103.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	61.197.936.833	61.197.936.833	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.023.697.936.833</b>	<b>1.023.697.936.833</b>	<b>1.163.400.000.000</b>	<b>1.163.400.000.000</b>

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng.

Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được dùng để thế chấp, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 145 tỷ đồng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 14/10/2019, thời hạn của hợp đồng thấu chi là 09 tháng.



(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)

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 280 tỷ đồng, các hợp đồng tiền gửi này đã được dùng thế chấp cho hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 279,5 tỷ đồng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 252/2018/HĐTG.TX ngày 30/5/2018 dùng để cầm cố, thế chấp cho hợp đồng thấu chi số 01/2018/9988799/HĐTC ngày 30 tháng 05 năm 2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 500 triệu đồng, vào ngày kết thúc kỳ hạn, số tiền gửi kỳ quỹ sẽ được tự động quay vòng theo kỳ hạn ký quỹ đăng ký ban đầu, với lãi suất hiệu lực tại thời điểm quay vòng theo hợp đồng tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn số 107/2016/HĐTG.TX. Khoản tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/4/2016 đến khi tài khoản tiền gửi kỳ 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 lãi hành quốc tế.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 585/2019/HĐTG.TX-CEOQT ngày 24/10/2019, số tiền gửi 15 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, tiền lãi được chi trả hàng tháng, tiền gốc được trả 1 lần vào ngay đáo hạn và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 579/2019/HĐTG.TX-CEOQT ngày 21/10/2019, số tiền gửi 230 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, tiền lãi được chi trả hàng tháng, tiền gốc được trả 1 lần vào ngày đáo hạn. Các khoản Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trên được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hạn mức thấu chi số 01/2019/2356403/HĐTC ngày 24/10/2019.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An.

**c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.600.000.000</b>		<b>1.600.000.000</b>		

+ Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

+ Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú Lăng Cô nên chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

**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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Xanh	36.638.133.811	-	3.854.829.336	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	41.075.000.000	(6.796.500.000)	41.775.000.000	(112.500.000)
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(7.120.470.000)	19.228.860.000	-
Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	-	-	18.288.400.000	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phú Quốc	10.823.319.999	-	10.794.960.000	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	10.774.080.000	-	10.774.080.000	-
Công ty CP Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	(1.115.303.000)	11.347.846.000	-
Các đối tượng khác	495.339.079.475	(15.085.649.346)	548.130.567.150	(22.876.948.295)
<b>Cộng</b>	<b>625.226.319.285</b>	<b>(30.117.922.346)</b>	<b>664.194.542.486</b>	<b>(22.989.448.295)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	173.987.494.068	-381.570.000	248.454.598.838	-381.570.000
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	11.102.248.550	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	12.224.557.380	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	109.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Ngôi Sao Xanh Đồng Đô	-	-	40.000.000.000	-
Các đối tượng khác	42.461.711.338	(381.570.000)	197.352.350.288	(381.570.000)
<b>Cộng</b>	<b>173.987.494.068</b>	<b>(381.570.000)</b>	<b>248.454.598.838</b>	<b>(381.570.000)</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	179.600.000.000	-	86.900.000.000	-
Nguyễn Thị Thu Hằng (1)	5.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Phạm Thị Tính (1)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Đào Thị Bích Việt (1)	70.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác (2)	84.600.000.000	-	41.900.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>179.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>86.900.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho vay cá nhân được ký kết với thời hạn cho vay 12 tháng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(2) Các hợp đồng cho vay được ký kết với thời hạn cho vay 6 tháng đến 12 tháng. Các khoản cho vay này đều không có tài sản đảm bảo.

### 6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>70.034.322.456</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>586.908.739.945</b>	<b>-</b>
<b>Tạm ứng</b>	<b>15.761.189.787</b>	<b>-</b>	<b>7.064.737.993</b>	<b>-</b>
Đặng Văn Hảo	3.107.603.167	-	4.897.244.237	-
Nguyễn Tiến Đồng	4.310.000.000	-	-	-
Vũ Công Khanh	745.000.000	-	592.228.000	-
Các đối tượng khác	7.598.586.620	-	1.575.265.756	-
<b>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</b>	<b>13.023.468.152</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>175.610.847.902</b>	<b>-</b>
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	-	-	170.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	7.923.468.152	-	510.847.902	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>41.249.664.517</b>	<b>-</b>	<b>404.233.154.050</b>	<b>-</b>
Phải thu về tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư DA khu đô thị - Du lịch Đường Bào - Bãi Trường - Phú Quốc	-	-	10.610.917.700	-
Huỳnh Văn Thơm	-	-	10.000.000.000	-
Nguyễn Văn Cư - Nguyễn Kim Tho	-	-	610.917.700	-
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	22.147.411.655	-	372.798.805.681	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín (2)	1.526.534.920	-	26.274.845.011	-

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (2)</i>	20.620.876.735	-	346.523.960.670	-
Lãi dự thu	12.236.461.195	-	7.336.440.151	-
Các khoản phải thu khác	6.865.791.667	-	13.486.990.518	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>8.806.498.136</b>	<b>(1.347.362.135)</b>	<b>6.669.767.924</b>	<b>(1.347.362.135)</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.245.766.780	-	3.011.723.300	-
Phải thu khác	3.560.731.356	(1.347.362.135)	3.658.044.624	(1.347.362.135)
<i>Ban đền bù GPMB Quốc Oai</i>	<i>1.692.084.000</i>	<i>-</i>	<i>1.692.084.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu dài hạn khác</i>	<i>1.868.647.356</i>	<i>(1.347.362.135)</i>	<i>1.965.960.624</i>	<i>(1.347.362.135)</i>
<b>Cộng</b>	<b>78.840.820.592</b>	<b>(6.447.362.135)</b>	<b>593.578.507.869</b>	<b>(1.347.362.135)</b>

(1) Là khoản đặt cọc cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nhằm đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo Biên bản ghi nhớ giữa hai bên số 680/2009/BMC-CEO ngày 10/11/2009. Số lượng cổ phần trên sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC-CEO.

(2) Số dư tại 01/01/2019 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả với giá trị khoản vốn góp thực góp của hợp đồng hợp tác phân chia doanh thu dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort để bán các căn hộ, biệt thự tại dự án. Số giảm trong kỳ là giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu trong kỳ. Số dư tại 31/12/2019 là giá trị sẽ ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.

### 7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.760.341.970	-	17.534.373.042	-
Công cụ, dụng cụ	201.516.968	-	876.116.381	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	972.759.645.971	-	2.225.772.260.237	-
Thành phẩm	-	-	2.444.000	-
Hàng hóa	23.838.796.529	-	178.940.166	-
<b>Cộng</b>	<b>1.021.560.301.438</b>	<b>-</b>	<b>2.244.364.133.826</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án Sonasea Villas and Resort được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/3778372/HĐTC năm 2016, văn bản sửa đổi bổ sung số 01A/2016/3778372/SĐBSHĐTC ngày 4/11/2016; số 01B/2016/3778372/SĐBSHĐTC tháng 3 năm 2017 và số 01C/2017/3778372/SĐBSHĐTC tháng 4 năm 2017, Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân các quyền sở hữu và lợi ích của Công ty đối với dự án là khu đất SV3+SV4, khu phức hợp dịch vụ thương mại SM8 và khu đất mặt biển có diện tích 58.621,6m<sup>2</sup> thuộc khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort do Công ty làm chủ đầu tư.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 8. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2019	10.604.545.454	10.604.545.454
Số dư ngày 31/12/2019	10.604.545.454	10.604.545.454
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2019	2.172.865.451	2.172.865.451
Khấu hao trong năm	2.144.047.608	2.144.047.608
Số dư ngày 31/12/2019	4.316.913.059	4.316.913.059
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2019	8.431.680.003	8.431.680.003
Tại ngày 31/12/2019	6.287.632.395	6.287.632.395

### 9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2 (*)	115.627.320.937	25.958.954.554
Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc	-	838.956.546.841
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.538.117.738.362	271.588.418.019
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	46.138.861.300	27.866.913.696
Các dự án khác	47.364.131.959	2.873.243.257
<b>Cộng</b>	<b>1.747.248.052.558</b>	<b>1.167.244.076.367</b>

(\*) Xây dựng nhà tiện ích theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 01/03/2018 với tổng mức đầu tư xây dựng công trình là 120 tỷ đồng.

## 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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

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	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	1.185.970.371.779	54.799.379.228	52.435.284.140	4.331.033.470	5.315.853.136	1.302.851.921.753
Mua trong năm	1.856.182	21.219.748.493	11.669.854.574	5.080.252.609	1.548.417.182	39.520.129.040
Đầu tư XDCB hoàn thành	229.335.577.703	-	-	-	-	229.335.577.703
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.363.636.364)	(845.454.544)	-	-	(2.209.090.908)
Giảm khác (*)	(19.714.830.637)	-	-	-	-	(19.714.830.637)
<b>Số dư ngày 31/12/2019</b>	<b>1.395.592.975.027</b>	<b>74.655.491.357</b>	<b>63.259.684.170</b>	<b>9.411.286.079</b>	<b>6.864.270.318</b>	<b>1.549.783.706.951</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	99.660.046.252	14.280.336.818	18.738.253.060	2.552.251.513	2.611.283.063	137.842.170.706
Khấu hao trong năm	31.025.806.670	14.157.260.574	11.944.337.289	1.692.578.683	1.024.429.006	59.844.412.222
Thanh lý, nhượng bán	-	(80.034.213)	(251.332.532)	-	-	(331.366.745)
Giảm khác (*)	(742.108.798)	-	-	-	-	(742.108.798)
<b>Số dư ngày 31/12/2019</b>	<b>129.943.744.124</b>	<b>28.357.563.179</b>	<b>30.431.257.817</b>	<b>4.244.830.196</b>	<b>3.635.712.069</b>	<b>196.613.107.385</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019	1.086.310.325.527	40.519.042.410	33.697.031.080	1.778.781.957	2.704.570.073	1.165.009.751.047
Tại ngày 31/12/2019	1.265.649.230.903	46.297.928.178	32.828.426.353	5.166.455.883	3.228.558.249	1.353.470.599.566

(\*) Giảm khác là:

+ Giảm nguyên giá TSCĐ là 9.381.366.717 đồng và giá trị hao mòn lũy kế tương ứng là 315.469.249 đồng theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 804-18/BC-XD/ĐT-VAE về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành dự án "Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Phú Quốc, Kiên Giang.

(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)

- + Giảm do phá dỡ TSCĐ có nguyên giá 10.333.463.920 đồng và giá trị hao mòn lũy kế tương ứng giảm 426.639.549 đồng được căn cứ theo tờ trình số 0103A/2019/TTr-TGD ngày 4/1/2019 và Quyết định số 0901/2019/QĐ/CEOVĐ-TGD ngày 30/01/2019 của Tổng giám đốc "V/v phá dỡ tài sản cố định phục vụ thi công xây dựng dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2019: 13.565.914.299 VND (tại ngày 31/12/2018: 6.967.523.185 VND)
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019: 255.089.865.987 VND (tại ngày 31/12/2018: 21.633.143.870 VND)

**11. 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	
					Tổng	
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	23.350.001.161	11.214.191.473	267.227.596	-	-	34.831.420.230
Mua trong năm	568.430.659	3.713.483.601	-	208.518.000	-	4.490.432.260
Số dư ngày 31/12/2019	23.918.431.820	14.927.675.074	267.227.596	208.518.000	-	39.321.852.490
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	1.479.944.183	4.085.270.059	267.227.596	-	-	5.832.441.838
Khấu hao trong năm	490.459.012	2.045.752.929	-	119.227.104	-	2.655.439.045
Số dư ngày 31/12/2019	1.970.403.195	6.131.022.988	267.227.596	119.227.104	-	8.487.880.883
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019	21.870.056.978	7.128.921.414	-	-	-	28.998.978.392
Tại ngày 31/12/2019	21.948.028.625	8.796.652.086	-	89.290.896	-	30.833.971.607

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 700.933.346 đồng (Tại 31/12/2018: 625.933.346 đồng)

**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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>223.859.538.130</b>	<b>786.988.767.347</b>	<b>84.391.082.695</b>	<b>926.457.222.782</b>
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	114.922.058.746	6.191.805.092	112.137.821.654
- Nhà cửa vật kiến trúc	220.451.970.130	672.066.708.601	78.199.277.603	814.319.401.128
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>35.328.641.733</b>	<b>22.854.727.276</b>	<b>-</b>	<b>58.183.369.009</b>
- Quyền sử dụng đất	-	2.391.625.525	-	2.391.625.525
- Nhà và quyền sử dụng đất	35.328.641.733	20.463.101.751	-	55.791.743.484
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>188.530.896.397</b>			<b>868.273.853.773</b>
- Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	-	109.746.196.129
- Nhà và quyền sử dụng đất	185.123.328.397	-	-	758.527.657.644

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 139.877.418.866 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 143.267.226.591 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là 96 Villas thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 là 680.040.502.785 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 0 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017.

**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 tháng 12 năm 2019 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 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. Chi phí trả trước**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>19.239.830.405</b>	<b>17.874.528.355</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	14.680.258.653	6.493.313.256
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	258.590.465	102.969.604
Chi phí thuê văn phòng	442.757.734	570.075.451
Chi phí dự án chờ phân bổ	787.500.000	10.547.026.889
Chi phí chờ phân bổ khác	3.070.723.553	161.143.155
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	61.476.566.961	28.292.196.969
Chi phí trả trước thuê văn phòng	27.392.010.526	33.437.044.832
Chi phí dự án chờ phân bổ	4.378.619.009	108.718.655.315
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	1.712.508.128	2.781.777.778

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

Lợi thế thương mại chờ phân bổ	12.650.275.273	13.033.294.664
Chi phí khác chờ phân bổ	9.151.574.813	8.170.731.873
<b>Cộng</b>	<b>136.001.385.115</b>	<b>212.308.229.786</b>

(\*) Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International là khoản chi phí vốn hóa của dự án Sonasea Condotel & Villas.

### 14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>511.126.816.281</b>	<b>511.126.816.281</b>	<b>467.414.636.090</b>	<b>467.414.636.090</b>
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	-	-	30.790.735.350	30.790.735.350
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Xanh	34.130.886.229	34.130.886.229	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang-CN Phú Quốc	9.442.892.564	9.442.892.564	34.630.581.261	34.630.581.261
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	24.500.000.000	24.500.000.000	-	-
Công ty TNHH Nội Thất Nem	36.894.271.774	36.894.271.774	7.301.272.311	7.301.272.311
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	47.396.583.460	47.396.583.460	69.982.681.125	69.982.681.125
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	49.871.302.378	49.871.302.378	712.792.492	712.792.492
Các đối tượng khác	293.890.879.876	293.890.879.876	323.996.573.551	323.996.573.551
<b>Cộng</b>	<b>511.126.816.281</b>	<b>511.126.816.281</b>	<b>467.414.636.090</b>	<b>467.414.636.090</b>

### 15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>273.908.863.216</b>	<b>2.973.336.184.836</b>
Công ty CP Senreal (trước đây là CTCP Đức Trí Tín Phú Quốc)	1.861.184.244	22.114.984.852
Nguyễn Kim Liên	2.296.245.684	20.715.458.961
Công ty CP Năng lượng xanh Việt Nam	1.119.576.158	20.922.554.735
Phạm Thị Thiên	27.584.418.731	33.870.885.272
Khương Tiến Hùng	1.247.513.891	23.656.004.454
Lê Duy Hiếu	1.978.243.794	17.048.545.622
Lê Văn Minh	1.568.470.796	34.355.040.903
Trương Văn Quang và Phạm Thị Thanh Kiều	941.001.859	17.642.681.795

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

Các đối tượng khác	235.312.208.059	2.783.010.028.242
<b>Cộng</b>	<b>273.908.863.216</b>	<b>2.973.336.184.836</b>

### 16. Thuế và các khoản phí phải nộp Nhà nước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	23.952.510.021	17.200.377.931
Thuế tiêu thụ đặc biệt	352.962.871	205.356.739
Thuế thu nhập doanh nghiệp	122.197.328.044	69.608.270.345
Thuế thu nhập cá nhân	12.262.653.825	6.292.649.541
Thuế nhà thầu	4.408.571.205	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	189.812.221.428	2
Thuế khác	96.627.628	2.605.544.200
<b>Cộng</b>	<b>353.082.875.022</b>	<b>95.912.198.758</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.464.333	9.677.156.999
<b>Cộng</b>	<b>28.464.333</b>	<b>9.677.156.999</b>

### 17. Chi phí phải trả

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>184.208.912.880</b>	<b>207.783.272.904</b>
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	14.236.233.553	16.425.951.729
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	106.184.452.533	134.161.740.232
Chi phí phải trả khách sạn Novotel	10.963.906.475	10.241.598.160
Chi phí hợp tác kinh doanh	17.291.718.270	-
Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	16.287.987.252	29.472.966.351
Chi phí phải trả khác	4.396.063.397	2.632.465.032
<b>b) Dài hạn</b>	<b>167.619.871.323</b>	<b>75.723.565.512</b>
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	80.049.491.497	-
Trích trước chi phí lãi vay	11.846.814.314	-
<b>Cộng</b>	<b>351.828.784.203</b>	<b>283.506.838.416</b>

(\*) 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 07/07/2015 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.

(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. Lợi thế thương mại**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND							
	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Cộng
<b>Nguyên giá</b>								
Số dư ngày 01/01/2019	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	-	45.859.856.714	281.375.433.955
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	245.000.000.000	-	245.000.000.000
Số dư ngày 31/12/2019	90.029.000.000	3.919.980.000	13.683.536.032	44.622.197	127.838.439.012	245.000.000.000	45.859.856.714	526.375.433.955

**Giá trị phân bổ lũy kế**

Số dư ngày 01/01/2019	67.536.571.434	2.743.986.000	10.946.828.827	44.622.197	27.698.328.452	-	4.585.709.040	113.556.045.950
Phân bổ trong năm	11.243.223.945	391.998.000	2.736.707.205	-	12.783.843.900	3.289.041.096	4.585.709.040	35.030.523.186
Số dư ngày 31/12/2019	78.779.795.379	3.135.984.000	13.683.536.032	44.622.197	40.482.172.352	3.289.041.096	9.171.418.080	148.586.569.136

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2019	22.492.428.566	1.175.994.000	2.736.707.205	-	100.140.110.560	-	41.274.147.674	167.819.388.005
Tại ngày 31/12/2019	11.249.204.621	783.996.000	-	-	87.356.266.660	241.710.958.904	36.688.438.634	377.788.864.819

**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)

**19. Vay nợ và thuế tài chính**

	31/12/2019			01/01/2019			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.069.694.661.051</b>	<b>1.069.694.661.051</b>	<b>3.680.539.462.374</b>	<b>3.580.778.572.541</b>	<b>969.933.771.218</b>	<b>969.933.771.218</b>	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>705.768.790.321</b>	<b>705.768.790.321</b>	<b>3.187.947.651.023</b>	<b>3.255.087.423.878</b>	<b>772.908.563.176</b>	<b>772.908.563.176</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	705.768.790.321	705.768.790.321	2.896.144.854.105	2.705.578.783.308	515.202.719.524	515.202.719.524	
Vay các đối tượng khác (2)	-	-	291.802.796.918	549.508.640.570	257.705.843.652	257.705.843.652	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>361.592.870.738</b>	<b>361.592.870.738</b>	<b>490.258.811.359</b>	<b>323.358.148.671</b>	<b>194.692.208.050</b>	<b>194.692.208.050</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	241.592.870.738	241.592.870.738	370.258.811.359	323.358.148.671	194.692.208.050	194.692.208.050	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	-	-	-	
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992	
<b>b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>1.270.061.713.971</b>	<b>1.270.061.713.971</b>	<b>911.137.802.125</b>	<b>369.311.094.980</b>	<b>728.235.006.826</b>	<b>728.235.006.826</b>	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.267.923.130.625</b>	<b>1.267.923.130.625</b>	<b>911.137.802.125</b>	<b>366.978.094.988</b>	<b>723.763.423.488</b>	<b>723.763.423.488</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	790.847.578.579	790.847.578.579	463.935.314.055	232.932.094.988	559.844.359.512	559.844.359.512	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	368.055.432.046	368.055.432.046	352.502.488.070	130.000.000.000	145.552.943.976	145.552.943.976	
Vay cá nhân (6)	109.020.120.000	109.020.120.000	94.700.000.000	4.046.000.000	18.366.120.000	18.366.120.000	

(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)

Nợ thuê tài chính dài hạn	2.138.583.346	2.138.583.346	2.332.999.992	4.471.583.338	4.471.583.338
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chalease - CN Hà Nội (4)	2.138.583.346	2.138.583.346	2.332.999.992	4.471.583.338	4.471.583.338
<b>Cộng</b>	<b>2.339.756.375.022</b>	<b>2.339.756.375.022</b>	<b>4.591.677.264.499</b>	<b>1.698.168.778.044</b>	<b>1.698.168.778.044</b>

**c) Các khoản nợ thuê tài chính**

Thời hạn	Năm 2019		Năm 2018	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	2.821.376.278	488.376.286	3.188.203.931	680.228.927
Trên 5 năm	-	-	-	2.507.975.004
			<b>641.587.596.978</b>	

**d) Thuyết minh thông tin các khoản vay**

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/2356339/HĐTC ngày 30/08/2019. Hạn mức thấu chi tối đa là 144,9 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi là từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/08/2020. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố tài sản số 02/2019/2356339/HĐBĐ ngày 30/08/2019. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số 453/2019/HĐTG.TX-CEO ngày 27/08/2019 với giá trị 145 tỷ đồng.
- Hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC ngày 21/08/2019 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 279,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 19/08/2020. 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 cổ 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 cầm cố các hợp đồng tiền gửi số 428/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 429/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 430/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 431/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 432/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 280 tỷ đồng.

**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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2019/4350191/HĐTD ngày 09/05/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Tổng hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 150 tỷ đồng, được nhận nợ bằng cả Việt Nam đồng và ngoại tệ. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C đã trừ phần ký quỹ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay, lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành đã hình thành từ các nguồn vốn vay trước đó.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/7761587/HĐTD ngày 15/06/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Khoản vay có hạn mức tối đa là 150 tỷ đồng, thời hạn cho vay là lãi suất được xác định theo từng lần giải ngân cụ thể. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay này.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2019/2356403/HĐTC ngày 24/10/2019. Giá trị hạn mức thấu chi là 244,9 tỷ đồng. Thời hạn cấp thấu chi đến hết ngày 24/10/2020. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 245 tỷ đồng.

- Vay theo hợp đồng thấu chi số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 16 tháng 01 năm 2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi số 294/2018/HĐTG.TX ngày 02/07/2018 với giá trị là 33 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 02/07/2019.

- Vay theo Hợp đồng thấu chi số 02/2019/9079754/HĐTC ngày 21/08/2019 với số tiền giới hạn thấu chi tối đa 279,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 19/08/2020. Mục đích thấu chi bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. 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 cầm cố các hợp đồng tiền gửi số 428/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 429/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 430/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 431/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019, số 432/2019/HĐTG.TX ngày 19/08/2019 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 280 tỷ đồng.

- Vay theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2019/10985740/HĐTC ngày 21/10/2019; hạn mức 49,9 tỷ đồng; hạn mức thời gian vay thấu chi ngày 17/09/2020; mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 494/2019/HĐTG.TX-CEONT ngày 17/09/2019.

(2) 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. Đến thời điểm 31/12/2019, các khoản vay này đã được tất toán.

(3) 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.

(4) Khoản nợ thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chalease - CN Hà Nội theo Hợp đồng thuê tài chính số B171216213 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê để phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

(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-HĐCVDADT/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; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villas. 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 Bào, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m<sup>2</sup>.

- Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villas 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.

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải...)

(6) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng vay với thời gian vay trên 12 tháng, mục đích vay để phục vụ sản xuất kinh doanh.

### 20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>5.485.188.393</b>	<b>14.260.454.995</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	4.138.052.034	14.233.182.268
Doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ	1.347.136.359	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	27.272.727
<b>b) Dài hạn</b>	<b>254.158.136.498</b>	<b>158.403.996.748</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	82.257.548.858	85.522.603.210
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	97.586.515.207	-
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	74.314.072.433	72.881.393.538
<b>Cộng</b>	<b>259.643.324.891</b>	<b>172.664.451.743</b>

### 21. Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>152.444.436.370</b>	<b>125.284.221.920</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	5.015.096.880	2.173.980.546
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.163.305.334	13.892.065.680
Cổ tức phải trả	20.598.973.885	58.096.919.758
Phải trả, phải nộp khác	98.667.060.271	51.121.255.936
<i>Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)</i>	<i>12.936.582.104</i>	<i>4.120.182.831</i>
<i>Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)</i>	<i>37.113.403.792</i>	-

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	21.635.271.020	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ	13.069.738.326	13.069.738.326
Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc)	3.383.281.000	3.383.281.000
Chi cục thuế huyện Quốc Oai	-	19.277.754.416
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.528.784.029	11.270.299.363
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.352.572.723</b>	<b>16.774.558.738</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.436.428.641	6.917.046.962
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.916.144.082	9.857.511.776
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	3.080.936.427	2.757.953.110
Phải trả Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	1.513.701.502	778.052.513
<b>Cộng</b>	<b>167.797.009.093</b>	<b>142.058.780.658</b>

(1) Khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu Dự án khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang số 706/HĐHTĐT/C.E.O-GIS ngày 06 tháng 7 năm 2015 với mục đích để bán các căn Biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Sonasea Villas and Resort. Theo đó Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng góp vốn cùng Công ty để đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung các lô đất nền, tổng giá trị góp vốn là 126.745.200.000 đồng.

Số dư tại 31/12/2019 là khoản chênh lệch giữa doanh thu phân chia đã trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Du lịch Bất động sản Đảo Vàng với giá trị khoản vốn góp đã thực góp và giá trị ghi giảm doanh thu khi các căn hộ, biệt thự được bàn giao ghi nhận doanh thu.

(2) 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.

(3) 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. Doanh thu chưa thực hiện

#### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>209.826.641.735</b>	<b>1.753.866.551.735</b>
- Lãi trong năm nay	-	223.231.507.253	223.231.507.253
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	11.287.674	11.287.674
- Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)



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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(26.312.392.643)	(26.312.392.643)
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	(24.760.393.491)	(24.760.393.491)
- Giảm khác	-	(668.521.278)	(668.521.278)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>226.924.138.250</b>	<b>1.770.964.048.250</b>
- Tăng vốn trong năm nay (i)	1.029.359.940.000	-	1.029.359.940.000
- Lãi trong năm nay	-	447.910.116.342	447.910.116.342
- Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(154.403.991.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(32.977.217.583)	(32.977.217.583)
- Trích quỹ khen thưởng, ban điều hành	-	(41.121.363.217)	(41.121.363.217)
- Giảm khác (ii)	-	(187.722.229.678)	(187.722.229.678)
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>258.609.453.114</b>	<b>2.832.009.303.114</b>

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/03/2019. Trong đó, Đại hội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.544.039.910.000 đồng lên 2.573.399.850.000 đồng và thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu là 1.029.359.940.000 đồng tại Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 27/3/2019 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được sẽ góp vốn vào các Công ty con là 484.170.000.000 đồng (trong đó: góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 20.400.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 292.500.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 171.270.000.000 đồng), đầu tư vào Dự án River Silk phân kỳ IV + V+VI là 450.000.000.000 đồng và bổ sung vốn lưu động là 95.189.940.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐQT ngày 17/9/2019 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu thì tổng số tiền thu được sẽ được góp vốn vào các Công ty con là 876.870.000.000 đồng (trong đó, góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 20.400.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 405.000.000.000 đồng, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 171.270.000.000 đồng, Công ty TNHH Quốc tế C.E.O là 270.000.000.000 đồng và Công ty CP Dịch vụ C.E.O là 10.200.000.000 đồng), đầu tư góp vốn vào Dự án River Silk phân kỳ IV + V+VI là 57.300.000.000 đồng và bổ sung vốn lưu động là 95.189.940.000 đồng.

Công ty đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo nghị quyết điều chỉnh nêu trên.

(ii) Trong tổng giá trị giảm khác là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư mua thêm lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản thuần đối với khoản đầu tư mua thêm cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang với giá trị là 103.780.678.988 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn là 82.926.686.018 đồng.

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
<b>Cộng</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>1.544.039.910.000</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	<b>1.544.039.910.000</b>
Vốn góp đầu năm	1.544.039.910.000	1.544.039.910.000

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Vốn góp tăng trong năm	1.029.359.940.000	-
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>154.403.991.000</b>	<b>154.403.991.000</b>

### d) Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	154.403.991
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	154.403.991
- <b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>257.339.985</b>	<b>154.403.991</b>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	154.403.991
- <b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>257.339.985</b>	<b>154.403.991</b>

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

### e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2019	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	120.119.472.243	32.977.217.583	3.156.542.739	149.940.147.087
<b>Cộng</b>	<b>120.119.472.243</b>	<b>32.977.217.583</b>	<b>3.156.542.739</b>	<b>149.940.147.087</b>

Đơn vị tính: VND

### d) Các khoản mục nằm ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngoại tệ các loại	31/12/2019	01/01/2019
USD	110.761,56	150.471,36
EUR	38.615,41	4.545,38

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

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

Doanh thu	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	613.188.332.722	546.965.831.628
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.816.682.319.368	1.619.410.799.909
Doanh thu kinh doanh thương mại	120.611.583.883	79.861.323.721
<b>Cộng</b>	<b>4.550.482.235.973</b>	<b>2.246.237.955.258</b>

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hàng bán bị trả lại	427.324.660	-
<b>Cộng</b>	<b>427.324.660</b>	<b>-</b>

### 3. Giá vốn

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	374.295.660.534	344.070.705.131
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.617.951.391.759	967.614.926.847
Giá vốn kinh doanh thương mại	118.384.468.309	79.275.154.541
<b>Cộng</b>	<b>3.110.631.520.602</b>	<b>1.390.960.786.519</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	70.266.204.881	75.042.500.470
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	110.222.244
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	567.282.214	1.772.413.802
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.060.441.966	58.437.377
<b>Cộng</b>	<b>71.893.929.061</b>	<b>76.983.573.893</b>

### 5. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	147.075.524.450	117.857.666.994
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(24.400.000)	-
Chiết khấu thanh toán được hưởng	12.054.076.262	22.024.029.437
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	129.793.805	165.265.145
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	1.540.440	47.912.629
Chi phí tài chính khác	198.249.137	94.999.846
<b>Cộng</b>	<b>159.434.784.094</b>	<b>140.189.874.051</b>

### 6. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập từ phương án hỗ trợ, đền bù giải phóng mặt bằng (i)	-	23.486.544.000
Tiền thu từ bồi thường vi phạm các hoạt động truyền thông	-	400.000.000
Xử lý công nợ do không rõ đối tượng	-	4.438.016.516
Thu nhập từ cho thuê tài sản	-	60.834.829
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	10.839.809.393	19.318.394.889
Hoàn nhập bảo hành công trình	-	622.203.850
Thu nhập khác	373.775.569	612.986.372
<b>Cộng</b>	<b>11.213.584.962</b>	<b>48.938.980.456</b>

### 7. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí chậm nộp thuế	11.568.795.918	29.231.675.580
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	55.278.433
Xử lý công nợ do không rõ đối tượng	-	4.004.039.598
Ghi phí khấu hao của tài sản cho thuê	-	776.615.543
Thuế GTGT doanh thu phân chia hạch toán do qua kì hoàn thuế	-	305.202.872
Chi phí ủng hộ	-	588.000.000
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	9.906.824.371	-
Truy thu thuế	1.178.656.851	-
Chi phí khác	1.375.283.835	675.566.678
<b>Cộng</b>	<b>24.029.560.975</b>	<b>35.636.378.704</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>13.735.946.845</b>	<b>10.004.502.024</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	127.969.174	147.968.635
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	195.109.092	195.109.092
Chi phí khấu hao TSCĐ	177.585.933.432	38.385.273.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.565.283.465	12.169.649.046
Chi phí bằng tiền khác	-	588.000.000
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>314.672.430.052</b>	<b>276.841.590.672</b>
Chi phí nhân viên quản lý	120.193.635.721	75.939.767.752
Chi phí vật liệu quản lý	71.888.994	1.689.719.737
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.195.774.238	3.062.909.076
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.769.416.492	5.484.842.464
Thuế, phí và lệ phí	991.236.188	652.337.528
Chi phí dự phòng	38.154.776.572	45.823.787.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.790.489.899	78.788.354.898
Chi phí bằng tiền khác	40.474.688.762	33.655.399.338
Phân bổ lợi thế thương mại	35.030.523.186	31.744.472.436
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(20.174.671.994)</b>	<b>(35.212.334.882)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(20.174.671.994)	(34.638.171.365)
Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	-	(574.163.517)
<b>Cộng</b>	<b>504.708.000.066</b>	<b>302.531.758.362</b>

### 9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	217.528.675.318	135.310.062.050
<b>Cộng</b>	<b>217.528.675.318</b>	<b>135.310.062.050</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	9.023.470.199	(4.545.878.055)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>9.023.470.199</b>	<b>(4.545.878.055)</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	447.910.116.342	223.231.507.253
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:	(44.791.011.635)	(22.323.150.725)
Các khoản điều chỉnh giảm (*)	(44.791.011.635)	(22.323.150.725)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(26.874.606.981)	(13.393.890.435)
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	(17.916.404.654)	(8.929.260.290)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	403.119.104.707	200.908.356.528
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	195.578.389	154.403.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	2.061,16	1.301,19

(\*) Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2019 được Công ty tạm trích với tỷ lệ 6% lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng ban điều hành là 4% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 15/3/2019.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 15 tháng 03 năm 2019 như sau:

	Năm 2018		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	223.231.507.253	-	223.231.507.253
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:	(11.161.575.363)	(11.161.575.362)	(22.323.150.725)
Các khoản điều chỉnh giảm	(11.161.575.363)	(11.161.575.362)	(22.323.150.725)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(6.696.945.218)	(6.696.945.217)	(13.393.890.435)
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	(4.464.630.145)	(4.464.630.145)	(8.929.260.290)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	212.069.931.890	(11.161.575.362)	200.908.356.528
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	154.403.991	-	154.403.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.373,47		1.301,19

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai</b>		
Lãi vay nhập gốc	-	12.469.196.882
Giảm trả nợ gốc vay cá nhân do bù trừ với nợ phải thu	187.808.640.570	-

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường 4.099.085.453.148 1.975.768.396.762

### 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường 3.267.356.215.608 1.706.436.629.261

### VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu 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 31/12/2019.

#### 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 Văn Minh	Người có liên quan với Chủ tịch HĐQT
Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

(\*) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Cổ tức nhận được từ Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc</b>		
Đoàn Tiến Trung	21.323.844.672	28.395.637.568

##### Số dư với các bên liên quan

	31/12/2019 VND	01/01/2018 VND
Phải thu của khách hàng		
Đoàn Văn Minh	5.865.706.000	11.262.783.634

(\*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.224.839.618	4.225.700.069
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	588.000.000	588.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.812.839.618</b>	<b>4.813.700.069</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2019 VND	01/01/2018 VND
Các khoản vay	2.339.756.375.022	1.698.168.778.044
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	358.811.289.562
Nợ thuần	2.138.780.360.802	1.339.357.488.482
Vốn chủ sở hữu	3.665.754.321.085	2.471.279.455.701
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	58%	54%

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

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

#### Các loại công cụ tài chính

#### Giá trị ghi số

	31/12/2019 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	358.811.289.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	667.501.855.396	1.233.436.239.925
Các khoản đầu tư tài chính	1.204.897.936.833	1.251.900.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.073.375.806.449</b>	<b>2.844.147.529.487</b>

#### Công nợ tài chính

Các khoản vay	2.339.756.375.022	1.698.168.778.044
Phải trả người bán và phải trả khác	678.923.825.374	609.473.416.748
Chi phí phải trả	351.828.784.203	283.506.838.416
Tổng cộng	3.370.508.984.599	2.591.149.033.208

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.

## 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)

Mẫu số B 09 - DN/HN

### 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 phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	663.571.252.651		15.352.572.723	<b>678.923.825.374</b>
Chi phí phải trả	184.208.912.880		167.619.871.323	<b>351.828.784.203</b>
Các khoản vay	1.069.694.661.051		1.270.061.713.971	<b>2.339.756.375.022</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	592.698.858.010	16.774.558.738	<b>609.473.416.748</b>
Chi phí phải trả	207.783.272.904	75.723.565.512	<b>283.506.838.416</b>
Các khoản vay	969.933.771.218	728.235.006.826	<b>1.698.168.778.044</b>

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	-	<b>200.976.014.220</b>
Phải thu khách hàng và phải thu khác	660.042.719.395	7.459.136.001	<b>667.501.855.396</b>
Các khoản đầu tư tài chính	1.203.297.936.833	1.600.000.000	<b>1.204.897.936.833</b>

01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	358.811.289.562	-	<b>358.811.289.562</b>
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.228.113.834.136	5.322.405.789	<b>1.233.436.239.925</b>
Các khoản đầu tư tài chính	1.250.300.000.000	1.600.000.000	<b>1.251.900.000.000</b>

#### 4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Lê Thu Phương

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố

## XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tạ Văn Tố

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

**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

**Số điện thoại:** 0243 7875136

**Fax:** 0243 7875137

**Email:** [banthuky@ceogroup.com.vn](mailto:banthuky@ceogroup.com.vn)

**Website:** [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)