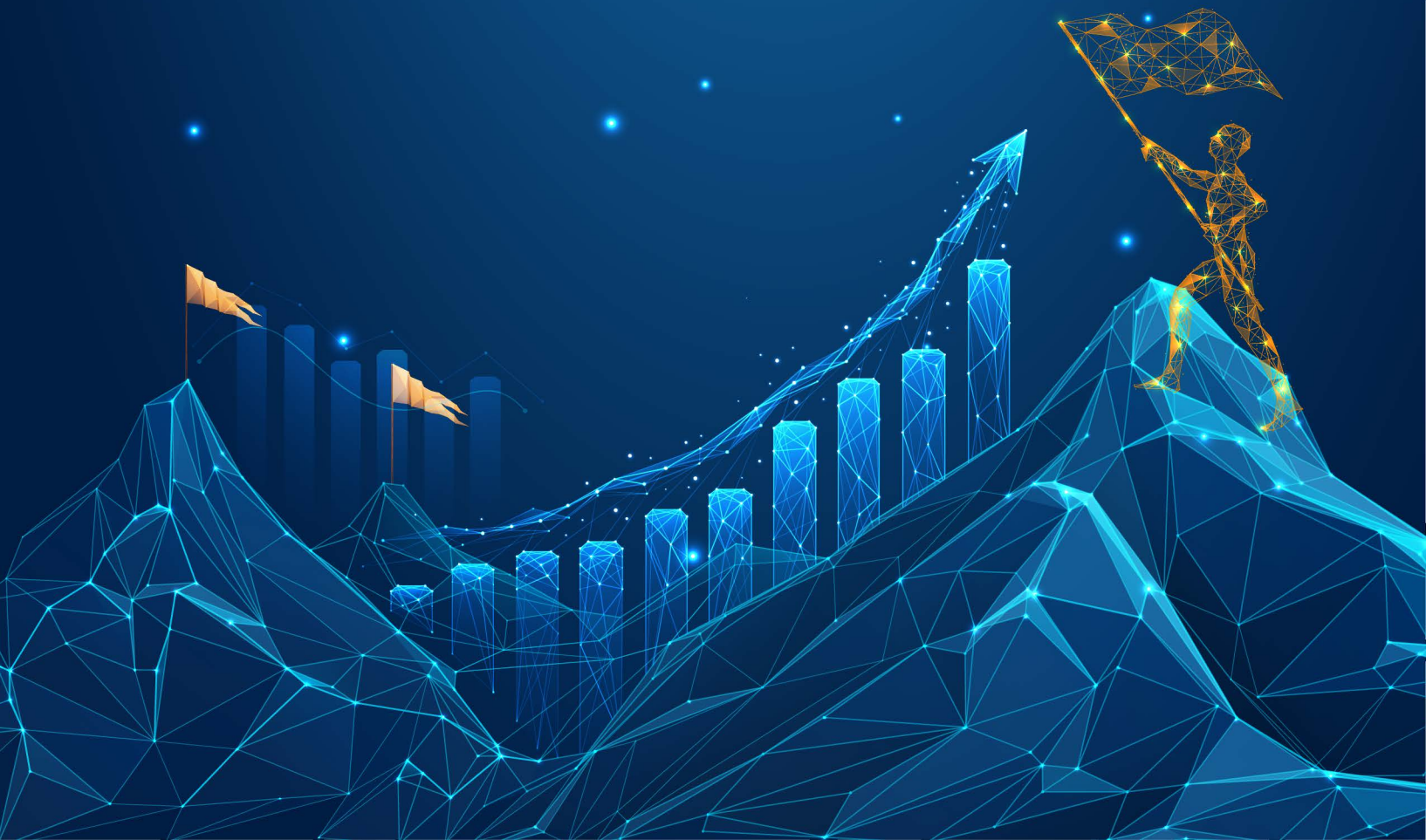




# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023





## I. THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Thông điệp của Tổng Giám đốc
2. Giải thưởng tiêu biểu năm 2023
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
4. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

## II. THÔNG TIN CHUNG

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

## III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024
2. Tình hình tài chính
3. Tổ chức và nhân sự
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
5. Kế hoạch năm 2024 và các giải pháp thực hiện
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

## IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

## V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### DANH MỤC VIẾT TẮT

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

# CHƯƠNG I

## Thông điệp của Tổng giám đốc

1. Thông điệp của Tổng Giám Đốc
2. Giải thưởng tiêu biểu năm 2023
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
4. Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi



## KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC!

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

Thế giới vừa trải qua một giai đoạn vô cùng khó khăn khi suy thoái kinh tế toàn cầu xảy ra liên kế sau thời kỳ đại dịch. Tại Việt Nam, cộng đồng doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nói riêng đều chịu tác động không nhỏ do hàng loạt yếu tố như vướng mắc thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính, thanh khoản sản phẩm thấp, chi phí tăng cao,...

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn CEO vẫn nỗ lực để duy trì ổn định các hoạt động sản xuất kinh doanh và ghi nhận những kết quả nhất định năm 2023. Công ty mẹ cũng đã phấn đấu hoàn thành kế hoạch năm và Tập đoàn đang gấp rút triển khai những biện pháp để thích ứng với tình hình thực tế.

Trong lĩnh vực bất động sản, cùng với kế hoạch tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm tại Quảng Ninh, Kiên Giang (Phú Quốc), Hà Nội, thời gian tới, Tập đoàn CEO tập trung hoàn thiện thủ tục các dự án khác để chuẩn bị thi công và kinh doanh khi điều kiện thuận lợi. Song song với đó là hoạt động phát triển thêm tư liệu sản xuất, ưu tiên phát triển các dự án khu đô thị có công năng hỗn hợp và khu công nghiệp.

Đối với lĩnh vực dịch vụ, các khu nghỉ dưỡng đang vận hành tại Phú Quốc

đã ghi nhận sự trở lại của những đoàn khách quốc tế với tỷ lệ lấp đầy tốt. Thời gian tới, các khu nghỉ tiếp tục duy trì chất lượng dịch vụ tiêu chuẩn 5 sao và thực hiện nhiều biện pháp kích cầu để thu hút ngày càng nhiều du khách trong và ngoài nước tới tham quan, nghỉ dưỡng.

Thị trường được dự báo sẽ chưa hết khó khăn, nhưng với kinh nghiệm hơn 22 năm phát triển và vượt qua nhiều giai đoạn khủng hoảng kinh tế cùng tài chính ổn định, Tập đoàn CEO quyết tâm vượt thách thức cùng đất nước và sẽ hoàn thành mục tiêu đã đề ra, đem lại lợi ích bền vững cho cổ đông, đảm bảo đời sống cho người lao động và đóng góp ngày càng nhiều hơn cho cộng đồng, cho sự hưng thịnh của quốc gia.

Để có thể thực hiện những mục tiêu đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO hy vọng tiếp tục nhận được sự tin tưởng, đồng hành và hỗ trợ của các Quý cổ đông, đối tác cùng tập thể 2.000 cán bộ, nhân viên của Tập đoàn.

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐOÀN VĂN MINH**



# GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2023



HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG BA DÀNH CHO CHỦ TỊCH HĐQT TẬP ĐOÀN – ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH DO CHỦ TỊCH NƯỚC TRAO TẶNG



XẾP HẠNG 278 TRONG BẢNG XẾP HẠNG TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM NĂM 2023 (VIETNAM REPORT)

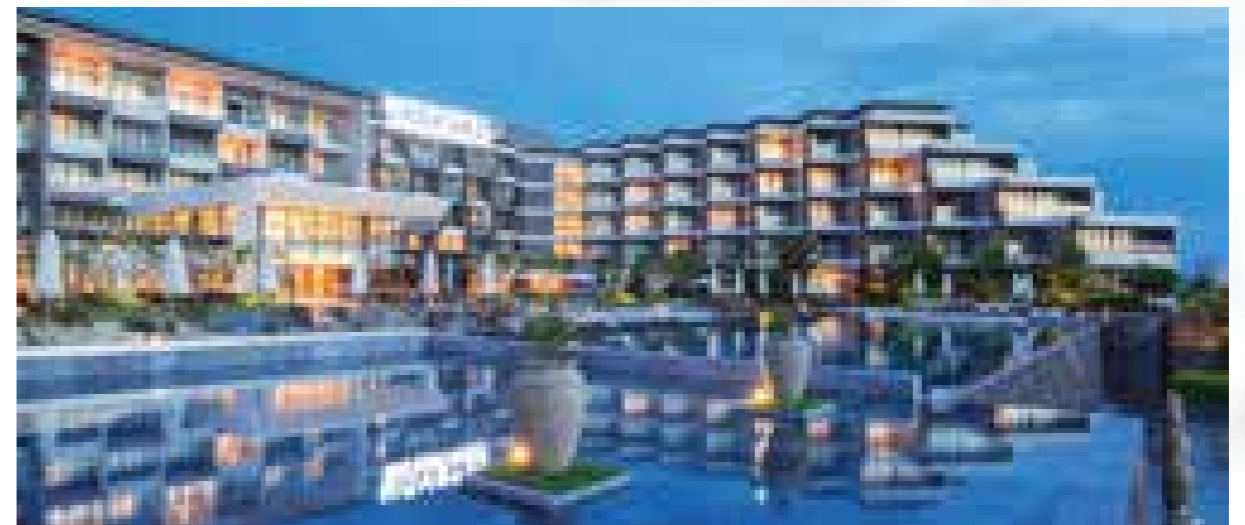
KHU NGHỈ DƯỠNG BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC ĐẠT GIẢI "KHU NGHỈ DƯỠNG SANG TRỌNG BẠCH NHẤT VIỆT NAM" THUỘC GIẢI THƯỞNG WORLD LUXURY HOTEL AWARDS



KHU NGHỈ DƯỠNG BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC ĐẠT GIẢI TOP 10 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG TỐT NHẤT NĂM 2022 TRONG KHUÔN KHỔ LỄ VINH DANH THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN DẪN ĐẦU NĂM 2022-2023



KHU NGHỈ DƯỠNG NOVOTEL PHU QUOC RESORT ĐẠT GIẢI RESORT DÀNH CHO GIA ĐÌNH NGHỈ DƯỠNG TRỌN GÓI TỐT NHẤT TOÀN CẦU TRONG KHUÔN KHỔ GIẢI THƯỞNG HAUTE GRANDEUR GLOBAL AWARD



KHU TỔ HỢP NGHỈ DƯỠNG SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY ĐẠT GIẢI DỰ ÁN TIỀM NĂNG THUỘC KHUÔN KHỔ LỄ TRAO GIẢI DỰ ÁN ĐÁNG SỐNG NĂM 2023



# MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

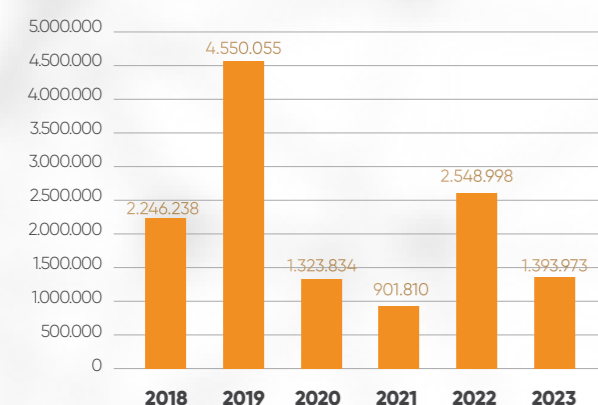
## CHỈ TIÊU NỔI BẬT NĂM 2023



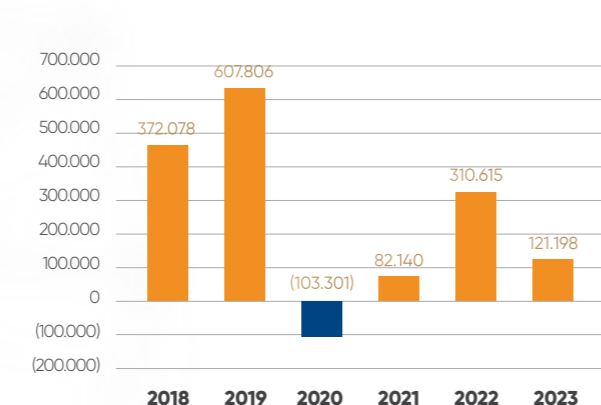
## MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH NỔI BẬT GIAI ĐOẠN 2018 - 2023

Đơn vị: Triệu đồng

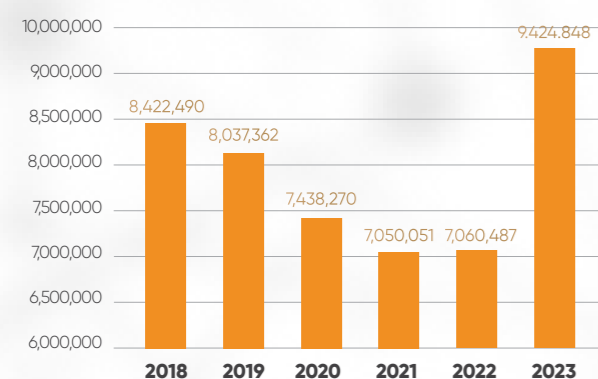
### DOANH THU THUẦN



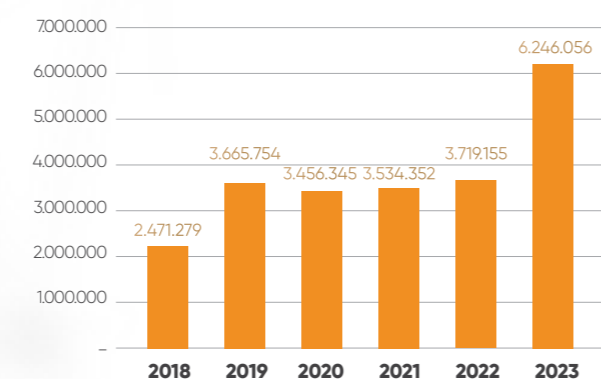
### LỢI NHUẬN SAU THUẾ



### TỔNG TÀI SẢN



### VỐN CHỦ SỞ HỮU



## TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2018 - 2023

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	2.246.238	4.550.055	1.323.834	901.810	2.548.998	1.393.473
Lợi nhuận sau thuế	372.078	607.806	(103.301)	82.140	310.615	121.198
Tổng tài sản	8.422.490	8.037.362	7.438.270	7.050.051	7.060.487	9.424.848
Vốn chủ sở hữu	2.471.279	3.665.754	3.456.345	3.534.352	3.719.155	6.246.056

# TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI



## TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn phát triển đa ngành hàng đầu Việt Nam



## SỨ MỆNH

Tập đoàn CEO hướng đến phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, cân bằng lợi ích giữa doanh nghiệp, cộng đồng và đất nước, vì thế giới phồn vinh.

# GIÁ TRỊ CỐT LÕI



## CON NGƯỜI

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

## KHÁT VỌNG

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

## ĐỔI MỚI

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

## UY TÍN

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

## HIỆU QUẢ

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

## CHƯƠNG II

### Thông tin chung

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

# THÔNG TIN CHUNG

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

**Tên giao dịch:** Tập đoàn CEO

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số** 0101183550 do sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 18/10/2023.

**Vốn điều lệ:** 5.146.787.600.000 VNĐ (Năm nghìn một trăm bốn mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 5.146.787.600.000 VNĐ (Năm nghìn một trăm bốn mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm 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

**Mã cổ phiếu:** CEO



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.



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

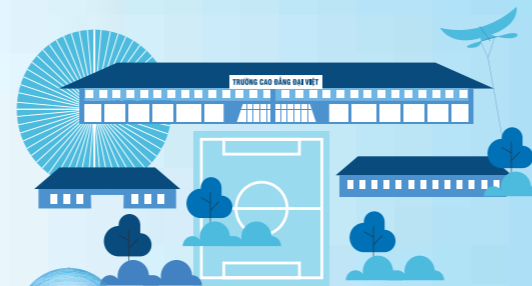
- Tập đoàn CEO ra đời với tên gọi Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO).



2001

- Chuyển đổi loại hình từ TNHH sang công ty cổ phần, đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.
- Tập đoàn CEO ký thỏa thuận hợp tác với cổ đông chiến lược: Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB), Công ty TNHH Chứng khoán Thăng Long (TSC), Công ty Tài chính Bưu điện (PTF)
- Thành lập thêm công ty thành viên là Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O.

2007



2008

- Thành lập Trường Cao đẳng Đại Việt.
- Thành lập Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O.

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



2009

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

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

2010

2011

- Tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 đồng.

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

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

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

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

2017

- Tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.

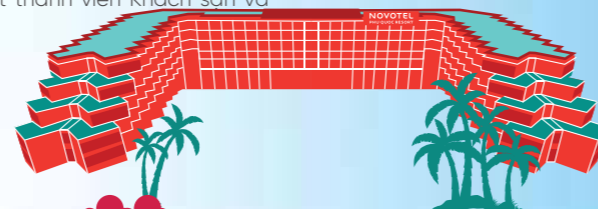
- Khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort

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

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

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

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



2016

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

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



2018

- Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.

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

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

- Cắt nóc Singapore Shoptel – Phân khu đầu tiên của dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City



2019

- Lễ ra mắt phân khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Văn Đồn Harbor City

- Khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc vinh dự nhận giải " Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020" tại lễ trao giải chương trình "Dự án đáng sống 2020"

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

2020

2021

SINGAPORE SHOPTEL

2022

2023



2013

2012

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

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

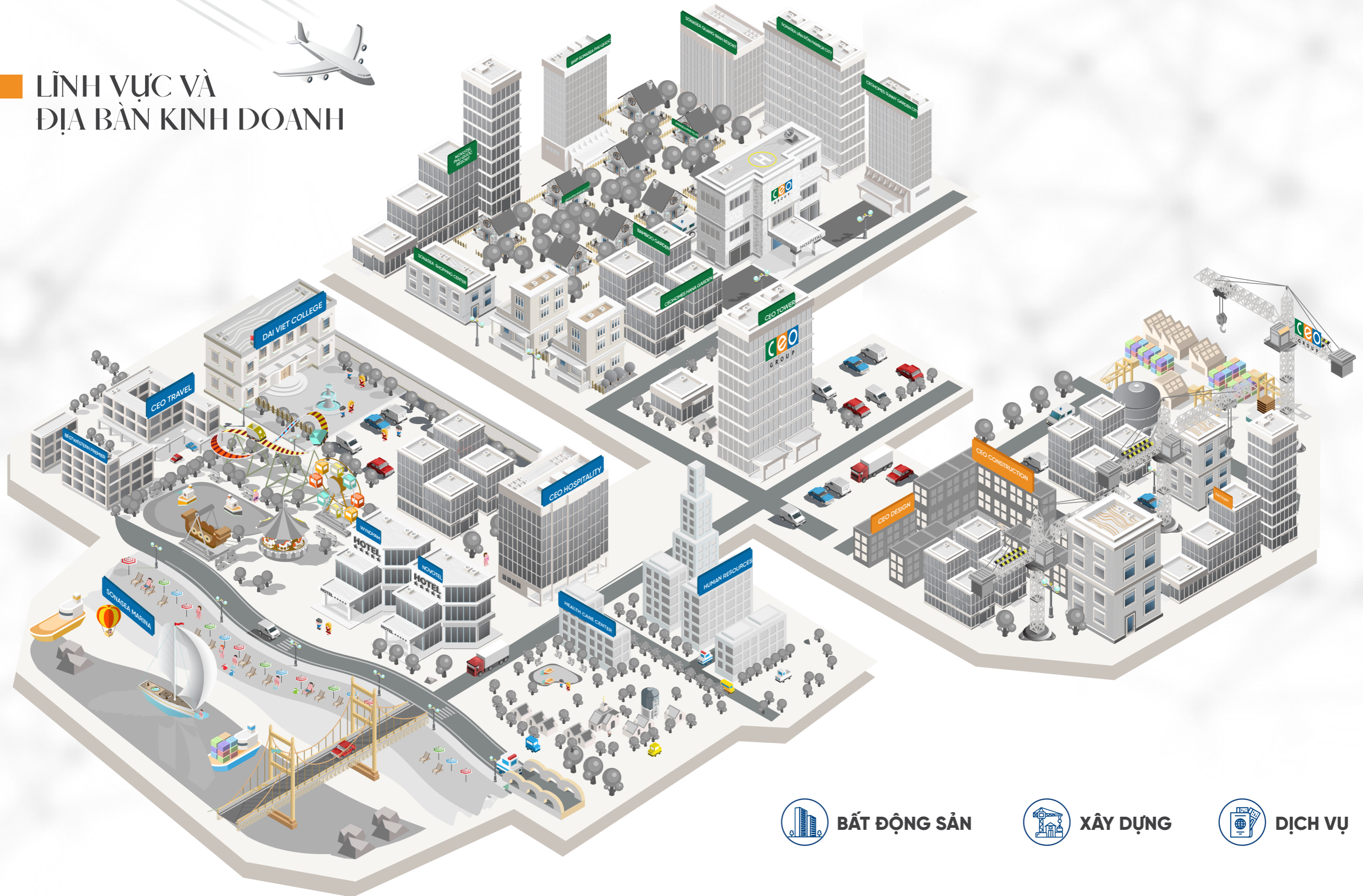
- Chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O
- Cổ phiếu CEO chính thức ra nhập rõ chỉ số HNX30
- Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu: CEO

- Ngày 16/5/2023, Tập đoàn CEO đã tổ chức lễ cắt nóc dự án khách sạn Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn thuộc dự án khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City (Quảng Ninh)

- Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 5.146.787.600.000 đồng. Ngày 09/11/2023, được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành.



# LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



**BẤT ĐỘNG SẢN**



**XÂY DỰNG**



**DỊCH VỤ**

## ĐỊA BÀN KINH DOANH



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

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### BẤT ĐỘNG SẢN

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

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





## THÁP CEO

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

## THÔNG TIN DỰ ÁN

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

**Quy mô:** 20.000 m<sup>2</sup>

**Sản phẩm:** Văn phòng cho thuê

## BAMBOO GARDEN

Bamboo Garden là dự án nhà ở xã hội nằm trong khuôn viên CEOHOMES Sunny Garden City. Căn hộ Bamboo Garden có diện tích từ 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

Đã hoàn thành năm 2015

**Diện tích:** 10.528m<sup>2</sup>

**Sản phẩm:** Nhà ở xã hội

**Bamboo Garden**



## CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY

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



## THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Quốc Oai, Hà Nội

**Quy mô:** 23,8ha

**Sản phẩm:** Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse





## CEOHOMES RIVER SILK CITY



Quy hoạch bởi CPG Singapore theo tiêu chuẩn quốc tế, CEOHOMES 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 đắc địa gần bệnh viện Bạch Mai (cơ sở 2) và bệnh viện Việt Đức (cơ sở 2), CEOHOMES 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 kế, Biệt thự, Shophouse

## CEOHOMES HANA GARDEN CITY



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



### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Mê Linh, Hà Nội    **Quy mô:** 20.3 ha    **Sản phẩm:** Biệt thự, Shophouse, Liên kế, Nhà ở xã hội, Toà nhà hỗn hợp



## SONASEA RESIDENCES

(CEOHOMES DIAMOND HILL & RESIDENCES 2)

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, Toà Nhà hỗn hợp, Trung tâm y tế, Khách sạn, Trường học

## CEOHOMES KIÊN GIANG CITY

Nằm trên bờ biển thành phố Rạch Giá, CEOHOMES 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 kế, Chung cư, Nhà ở xã hội...

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### 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.

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

### SONASEA VILLAS & RESORT

Sở hữu gần 2 km đường bờ biển Bãi Trường, Sonasea Villas & Resort được quy hoạch là 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, mua sắm, khu phức hợp văn phòng, 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

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

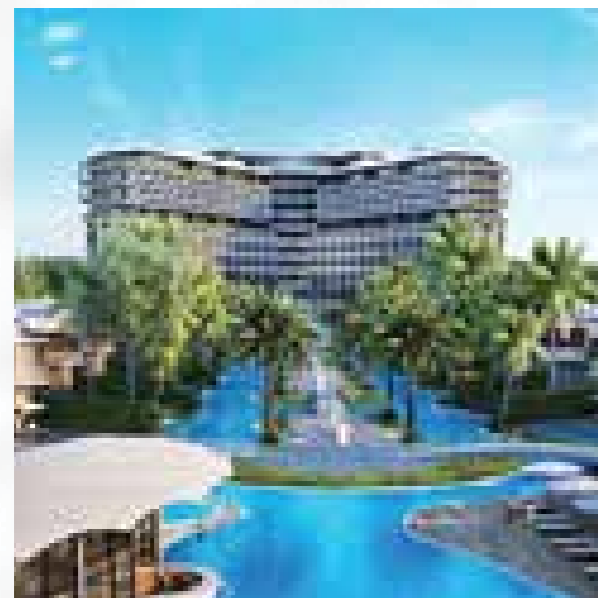
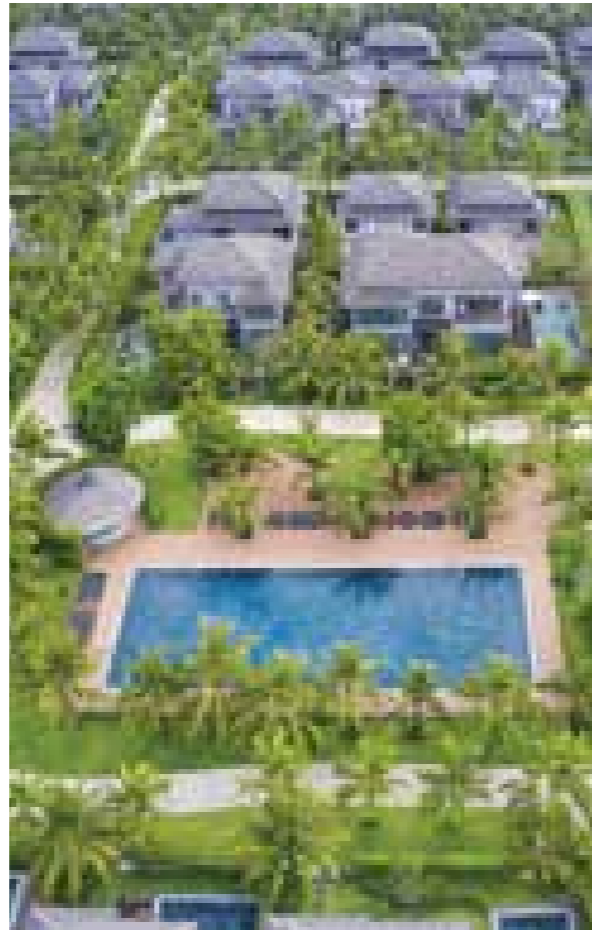


**Vị trí:** Phú Quốc, Kiên Giang

**Quy mô:** 6.1 ha

**Sản phẩm:** Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2017



## BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC

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



**Sản phẩm:** Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Phú Quốc, Kiên Giang

**Quy mô:** 3.4 ha

**Thiết kế:** KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

28 | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

## SONASEA SHOPPING CENTER

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

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Phú Quốc, Kiên Giang

**Quy mô:** 3.4 ha

**Sản phẩm:** Shophouse

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019



## SONASEA PARIS VILLAS

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

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Phú Quốc, Kiên Giang

**Quy mô:** 12 ha

**Thiết kế:** Site Asia (Pháp)

**Sản phẩm:** Shopvillas

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023 | 29



## 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 SHOPTTEL

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

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Vân Đồn, Quảng Ninh **Quy mô:** 3.2 ha

**Thiết kế:** HUMPHREYS AND PARTNERS ARCHITECTS (Mỹ)

**Sản phẩm:** 192 căn Shoptel



## 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

30 | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



## WYNDHAM GARDEN SONASEA VÂN ĐỒN

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Vân Đồn, Quảng Ninh

**Quy mô:** 8,6 ha

**Sản phẩm:** 182 căn biệt thự biển

**Hoàn thành:** 2022

## SONASEA SILK PATH

### THÔNG TIN DỰ ÁN

**Vị trí:** Vân Đồn, Quảng Ninh

**Sản phẩm:** 340 căn Nhà phố biển

**Hoàn thành:** 2023



## 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 bờ 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



## 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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023 | 31



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### XÂY DỰNG

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



#### CEOHOMES 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 TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT

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



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





## KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

Tổng thầu các hạng mục kỹ thuật

Tổng thầu các hạng mục kiến trúc



## Bamboo Garden

### BAMBOO GARDEN

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



## TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT

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



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

### DỊCH VỤ

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



## DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

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

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



## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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

- Giáo dục & đào tạo
- Phái cử nhân lực
- Tư vấn du học



## Y TẾ & CHĂM SÓC SỨC KHỎE

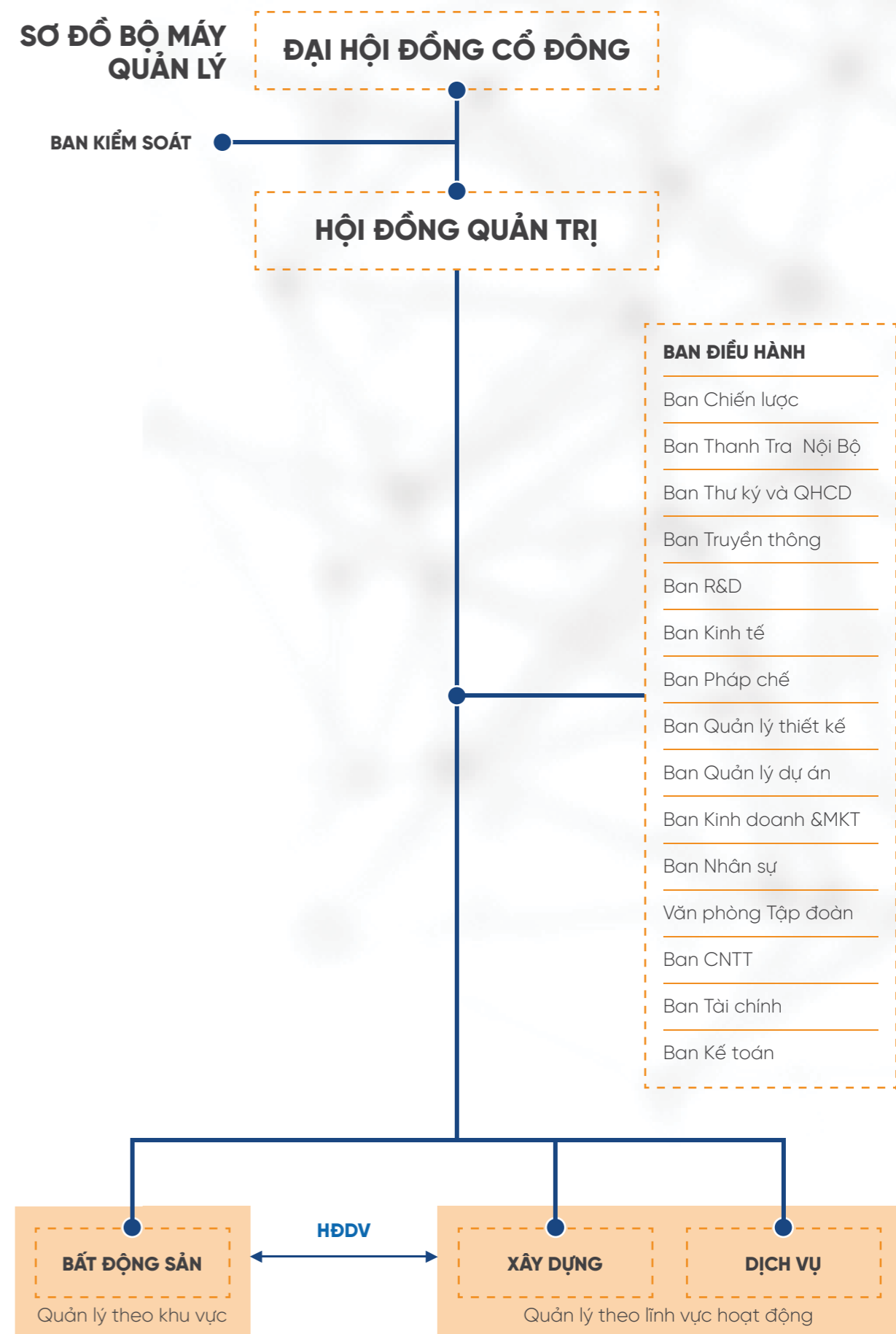
Tập đoàn CEO tập trung nghiên cứu phát triển giải pháp chăm sóc sức khỏe cho nhóm cao tuổi, đầu tư các nhà dưỡng lão hiện đại, đa chức năng theo mô hình tiên tiến của thế giới để tạo nên chốn an dưỡng tuổi già đáng tin cậy cho người cao tuổi.

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

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

- **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.
- **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:** Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị của Công ty hiện tại có 05 (năm) thành viên.
- **BAN KIỂM SOÁT:** Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành và giám sát các hoạt động của Công ty theo quy định Pháp luật. Ban kiểm soát của Công ty hiện tại gồm 03 (ba) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:** Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc có 06 (sáu) người, gồm: 01 (một) Tổng Giám đốc, 05 (năm) Phó Tổng Giám đốc.
  - Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động của Công ty, có toàn quyền quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty theo quy định trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về việc điều hành hoạt động của Công ty và việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.
  - Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc của Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành một số lĩnh vực hoạt động của Công ty, báo cáo và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công, ủy quyền.
- **CÁC PHÒNG/BAN TRONG CÔNG TY:** Thực hiện công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công.





# CÁC CÔNG TY CON; CÔNG TY LIÊN KẾT

STT Tên Công ty Địa chỉ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh Vốn điều lệ (VNĐ) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn CEO (%)

## CÁC CÔNG TY CON NẴM GIỮ 100% VỐN ĐIỀU LỆ

1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	580.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (CEO Hospitality)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Dịch vụ quản lý khách sạn	20.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)	Tầng 3, tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng	10.000.000.000	100%
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	Trụ sở chính: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề, đào tạo hệ cao đẳng	176.900.000.000	100%

## CÁC CÔNG TY CON NẴM CỔ PHẦN CHI PHỐI

5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	396.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	200.000.000.000	69,36%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	750.000.000.000	90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bà Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 12 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	100.000.000.000	51%
11	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	65.000.000.000	51%
12	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Điều hành tua du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa; Kinh doanh lữ hành quốc tế	20.000.000.000	51%

# GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH**  
CHỦ TỊCH HĐQT

**Trình độ học vấn:** Tiến sĩ Luật, Luật sư; Cử nhân Ngoại ngữ; Cử nhân Kinh tế

**Kinh nghiệm làm việc:** Ông là người sáng lập Tập đoàn CEO (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 ĐOÀN VĂN MINH**  
Thành viên HĐQT  
Kiêm Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Cử nhân Kinh tế

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



**BÀ VŨ THỊ LAN ANH**  
Thành viên HĐQT  
Kiêm Phó Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Cử nhân Tài chính - Kế toán; Cử nhân tiếng Anh thương mại.

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



**ÔNG TRẦN TRUNG KẾT**  
Thành viên HĐQT

**Trình độ học vấn:** Kỹ sư hạ tầng đô thị

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



**ÔNG HOÀNG THIẾT HÙNG**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Trình độ học vấn:** Kỹ sư xây dựng.

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

# GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

## BAN ĐIỀU HÀNH



### ÔNG TẠ VĂN TỐ

Phó Tổng Giám Đốc thường trực

**Trình độ học vấn:** Kỹ sư xây dựng

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



### ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC

Phó Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Thạc sĩ Kinh tế

**Kinh nghiệm làm việc:** Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2014 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2016.



### BÀ VŨ THỊ LAN ANH

Phó Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Cử nhân Tài chính - Kế toán; Cử nhân tiếng Anh thương mại.

**Kinh nghiệm làm việc:** Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2009 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc từ năm 2014.

### ÔNG ĐOÀN VĂN MINH

Thành viên HĐQT  
Kiêm Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh;  
Cử nhân Kinh tế

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



### BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH

Phó Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Cử nhân Kinh tế

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



### ÔNG CAO VĂN KIÊN

Phó Tổng Giám Đốc

**Trình độ học vấn:** Kỹ sư xây dựng

**Kinh nghiệm làm việc:** Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2014.

Hiện nay Ông đang giữ chức Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn.



### BÀ ĐỖ THỊ THƠM

Kế toán trưởng

**Trình độ học vấn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán

**Kinh nghiệm làm việc:** Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2002 và được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Tập đoàn CEO năm 2007.

# GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

## BAN ĐIỀU HÀNH



### BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH

Trưởng Ban kiểm soát

**Trình độ học vấn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán

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



### ÔNG BÙI ĐỨC THUYỀN

Thành viên Ban kiểm soát

**Trình độ học vấn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán

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



### BÀ NGUYỄN THU PHƯƠNG

Thành viên Ban kiểm soát

**Trình độ học vấn:** Cử nhân Kế toán

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

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN CEO

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



# CÁC RỦI RO

Tập đoàn CEO đã xây dựng khung Quản trị rủi ro hướng đến thông lệ và chuẩn mực quốc tế ISO 31000, nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh của Việt Nam. Công tác Quản trị rủi ro ("QTRR") tại CEO được xây dựng và triển khai nhằm các mục tiêu chính sau đây:

- Hỗ trợ chiến lược phát triển kinh doanh thông qua việc triển khai các quy trình, công cụ và kỹ thuật QTRR hiệu quả và nhất quán trong toàn Tập đoàn;
- Kịp thời nhận diện rủi ro và khai thác tối đa các cơ hội có lợi;
- Phân định rõ ràng trách nhiệm sở hữu và quản trị rủi ro, xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro liên tục trong toàn Tập đoàn;
- Thiết lập một ngôn ngữ chung về QTRR nhằm tăng cường văn hóa QTRR tại Tập đoàn.

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



## RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

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

## RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

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

## RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

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

## RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

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

## RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

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

## RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

## CHƯƠNG III

### Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024
2. Tình hình tài chính
3. Tổ chức và nhân sự
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
5. Kế hoạch năm 2024 và các giải pháp thực hiện
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

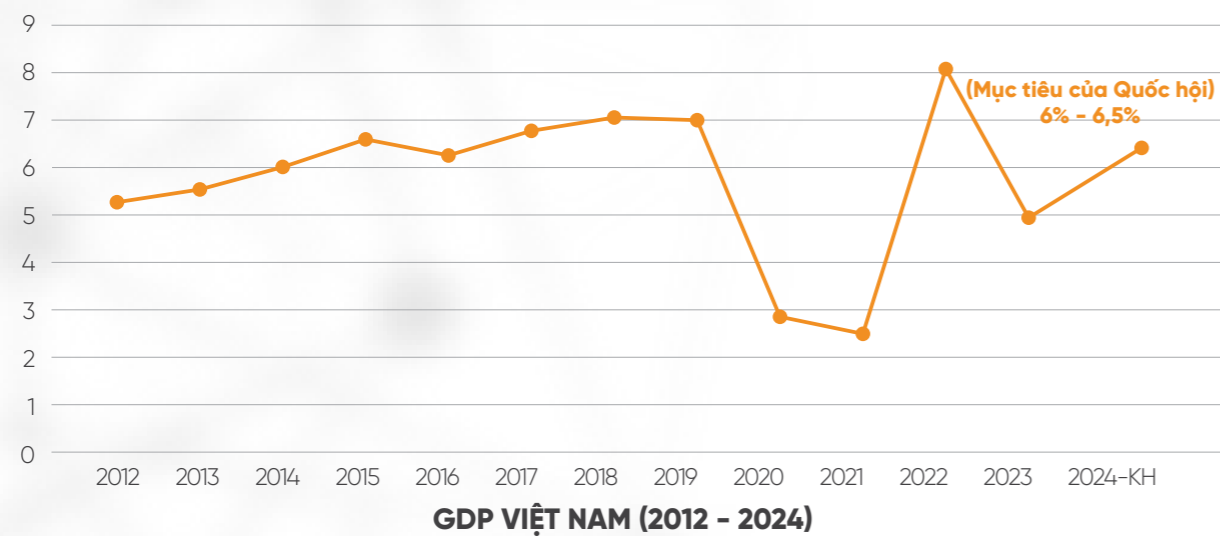
# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2024

## THÔNG TIN NGÀNH, TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023

Nền kinh tế đã trải qua một năm 2023 với nhiều thách thức lớn, biến động nhanh và khó lường khi lạm phát tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ, xung đột quân sự giữa Nga – Ukraine, Israel – Hamas ...

Mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức, áp lực từ bối cảnh thế giới, nhưng năm 2023 nền kinh tế đã được khôi phục trở lại, kinh tế Vĩ mô của Việt Nam tiếp tục được giữ ổn định, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo.

### GDP năm 2023 tăng trưởng 5,05%



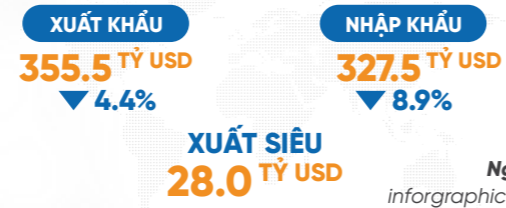
Bên cạnh các bộ phận của nền kinh tế là nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản phát triển đồng đều, thì một điểm sáng nữa của bức tranh phục hồi kinh tế năm 2023 là khu vực dịch vụ đã được khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ.

Đúng như dự báo, ngành du lịch là ngành hồi phục và guồng quay của các hoạt động kinh tế - xã hội bình thường trở lại. Tính chung năm 2023 đã chào đón 12,6 triệu lượt khách quốc tế (gấp

GDP năm 2023 của cả nước tăng 5,05% so với năm trước, đưa quy mô nền kinh tế theo giá hiện hành ước đạt 10.221,8 nghìn tỷ đồng, tương đương 430 tỷ USD

Điểm sáng nổi bật của năm 2023 là cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 28 tỷ USD.

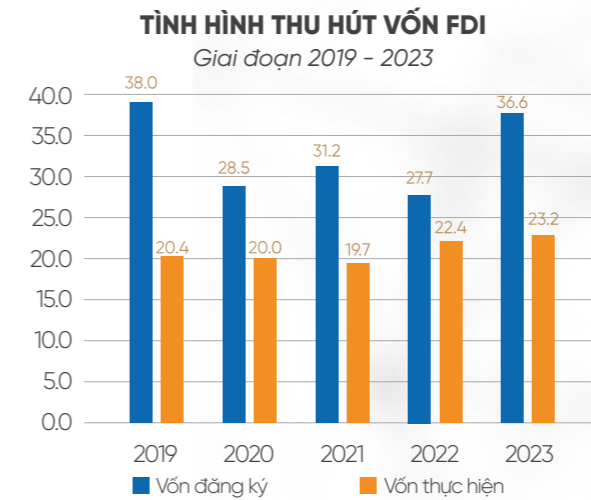
### XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA NĂM 2023



Nguồn: infographic GSO

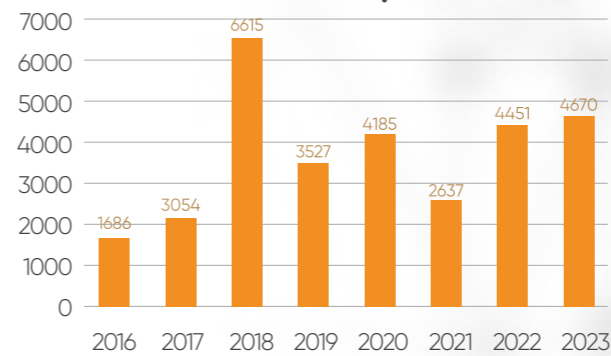
hơn 3 lần so với năm trước) và cũng là năm tiếp theo bùng nổ của du lịch nội địa với 108 triệu lượt.

Năm 2023 Việt Nam vẫn đón nhận lượng lớn vốn FDI bất chấp những khó khăn về thu hút vốn FDI trên toàn cầu. Theo Tổng cục Thống kê, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2023 ước đạt 23,2 tỷ USD, đây là mức FDI giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

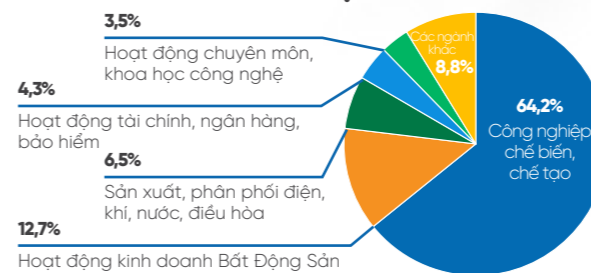


Vốn đầu tư nước ngoài rót vào ngành kinh doanh bất động sản năm 2023 đạt 4,67 tỷ USD, tăng 219 triệu USD so với cùng kỳ

### VỐN FDI ĐĂNG KÝ VÀO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



### TỶ TRỌNG VỐN FDI VÀO CÁC NGÀNH, LĨNH VỰC



Ngành kinh doanh bất động sản tiếp tục đứng vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký hơn 4,67 tỷ USD, chiếm hơn 12,7% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng 4,8% so với năm 2022. Trong đó, góp vốn, mua cổ phần: 3,16 tỷ USD

FDI giải ngân vào bất động sản đạt 1,15 tỷ USD (năm 2022 đạt 1,46 tỷ USD).

Vốn FDI không chỉ giúp cho doanh nghiệp BĐS trong nước học hỏi và nâng cao tính cạnh tranh,

mà còn góp phần làm giảm áp lực cho hệ thống ngân hàng trong việc rót vốn cho lĩnh vực này.

Năm 2023 lượng kiều hối đạt 16 tỷ USD, tăng 32% so với năm 2022



Năm 2023, thị trường bất động sản đã ghi nhận nhiều khó khăn khi sức mua và thanh khoản giảm mạnh, dòng tiền bị tắc nghẽn. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn về vốn do các chính sách thắt chặt nguồn vốn tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu, tắc cả vốn huy động từ khách hàng. Không ít doanh nghiệp đã ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ, thu hẹp quy mô sản xuất kinh doanh, tinh giản tối đa bộ máy, cắt giảm lao động.

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

Theo số liệu của Cục Quản lý lao động ngoài nước, tổng số lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài trong năm 2023 là 159.986 lao động, đạt 133,3 % kế hoạch. Trong số này có 55.804 nữ, chiếm tỷ lệ gần 35%. Đây là con số tăng cao nhất trong 3 năm trở lại đây. Nhật Bản vẫn là thị trường hàng đầu tiếp nhận lao động Việt Nam, với hơn 80 nghìn người. Tiếp đó là một số thị trường chính thu hút nhiều lao động Việt Nam sang làm việc như: Đài Loan (Trung Quốc): 58.620 lao động; Hàn Quốc: 11.626 lao động; Trung Quốc: 1.806 lao động...

Như vậy có thể thấy nền kinh tế đã phục hồi bút tốc song vẫn chưa trở lại trạng thái cũ, phần nào thể hiện qua tăng trưởng hàng năm

Bước sang năm 2024, nền kinh tế được dự báo vẫn còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là trong bối cảnh nền kinh tế có độ mở lớn như hiện nay.



## ĐÁNH GIÁ VỀ VỊ THẾ VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2024

### TRIỂN VỌNG NGÀNH

Với ngành bất động sản: trong bối cảnh đầu tư công và đầu tư cơ sở hạ tầng được Chính phủ đẩy mạnh thì xét về dài hạn, triển vọng ngành Bất động sản là tích cực, nhất là với phân khúc nhà ở khi hạ tầng kết nối ngày càng được hoàn thiện. Hiện cũng đã có những tín hiệu tích cực tháo gỡ nút thắt của ngành, mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản 2024.

Chính Phủ đã có nhiều động thái gỡ vướng về chính sách, pháp lý, cũng như tìm cách khơi thông nguồn vốn để giúp ngành bất động sản phục hồi: Chính phủ đã thành lập 3 tổ công tác gồm: Tổ công tác liên quan đến thanh khoản tín dụng; Tổ công tác liên quan đến xử lý khó khăn với thị trường bất động sản; Tổ công tác để xử lý các vấn đề liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp. Nhờ đó mà tâm lý thị trường, niềm tin thị trường đã phần nào được tăng cường, củng cố.

Một số luật như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở đã được sửa đổi, thông qua vào cuối năm 2023, đầu năm 2024 và có hiệu lực từ 2024 và 2025. Theo dự báo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, thị trường sẽ dần phục hồi và phát triển lành mạnh, minh bạch hơn từ quý II năm 2024, khi những vướng mắc của ngành dần được tháo gỡ, môi trường

pháp lý có nhiều bước tiến mới, tăng trưởng kinh tế khả quan...

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

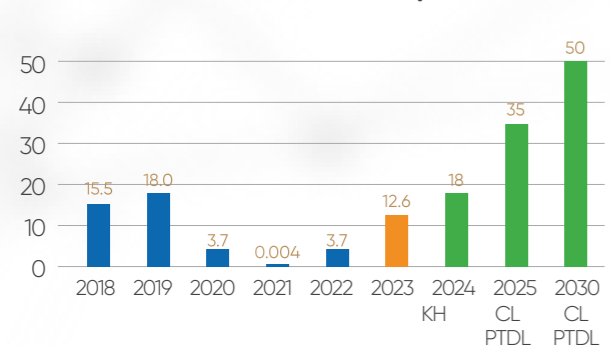
Đây là những tín hiệu tích cực, cơ sở để thị trường bất động sản 2024 có cơ hội hồi phục, chuyển biến, kỳ vọng có thể đảo chiều từ trầm lắng sang khởi sắc.

### VỚI BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG

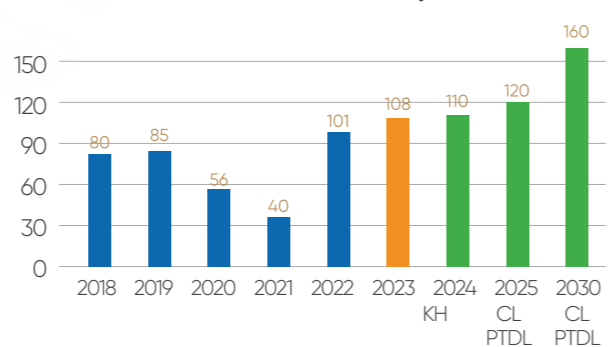
Du lịch Việt Nam năm 2023 đã bắt đầu phục hồi nhưng vẫn chưa được như kỳ vọng do nhiều thị trường chủ lực chưa mở cửa hoàn toàn. Năm 2024 đang được chờ đón với cơ hội bứt phá ngoạn mục hơn cho ngành du lịch, đây cũng là làn sóng mới cho thị trường bất động sản du lịch.

Năm 2024 ngành du lịch đề ra mục tiêu 110 triệu lượt khách du lịch nội địa, khoảng 17-18 triệu lượt khách quốc tế, tổng thu từ khách du lịch đạt khoảng 840.000 tỷ đồng.

KHÁCH QUỐC TẾ ĐẾN VIỆT NAM



KHÁCH QUỐC TẾ ĐẾN VIỆT NAM



### VỚI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Thị trường Nhật Bản – thị trường chính của lĩnh vực dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng của Tập đoàn vẫn được đánh giá là thị trường nhiều tiềm năng.

Tập đoàn CEO đang là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam phái cử lao động sang thị trường Nhật Bản. Trong bối cảnh đại dịch, Tập đoàn vẫn luôn chủ động nắm bắt tình hình thị trường, nâng cao công tác đào tạo nghề, ngoại ngữ, kiến thức về văn hóa, xã hội, tập quán... cho

người lao động, luôn sẵn sàng cung ứng nguồn lao động có chất lượng, đáp ứng tốt yêu cầu của thị trường nổi tiếng về sự khắt khe này.

Trong thời gian tới, Bộ LĐ-TB-XH tiếp tục đẩy mạnh triển khai các hoạt động theo thỏa thuận đã ký với các nước tiếp nhận lao động; các biện pháp ổn định và phát triển thị trường truyền thống; đàm phán mở rộng thêm các thị trường thu nhập cao, việc làm tốt cho người lao động.

Dự kiến, mục tiêu trong năm 2024 là đưa khoảng 125.000 người lao động đi làm việc ở nước ngoài.



### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

- Năm 2023 tiếp tục là một năm khó khăn với nhiều yếu tố biến động và khó đoán định. Ảnh hưởng của dịch COVID-19 vẫn còn hiện hữu; Vấn đề biến đổi khí hậu, hạn hán, lũ lụt diễn ra bất thường; Cạnh tranh chiến lược của các cường quốc xung đột chưa có hồi kết; Lạm phát diễn ra ở nhiều quốc gia; Sự phục hồi chậm và khó khăn của các đối tác thương mại lớn... đã tác động tới tất cả các ngành, lĩnh vực.
- Cộng đồng doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nói riêng đều chịu tác động tiêu cực do niềm tin thị trường xuống thấp, thanh khoản sản

phẩm kém, vướng mắc thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính, du lịch chưa phục hồi, khách quốc tế ít, chi phí đầu vào tăng cao... Đây là những nguyên nhân chính khiến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O không đạt được Kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua.

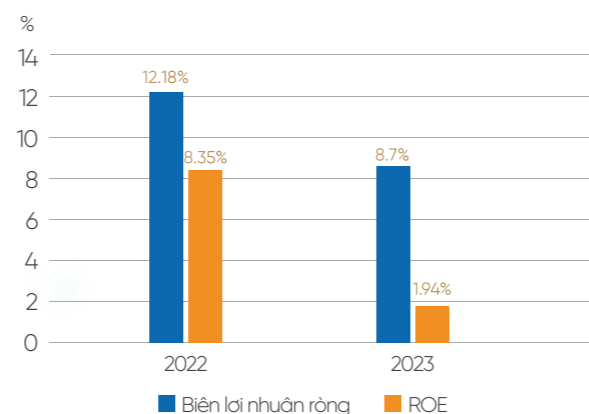
- Kết thúc năm 2023, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023: 1.439 tỷ đồng, đạt 48% Kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 121.198 triệu đồng giảm 189.417 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2022 và đạt 38,5% so với kế hoạch.



## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2023

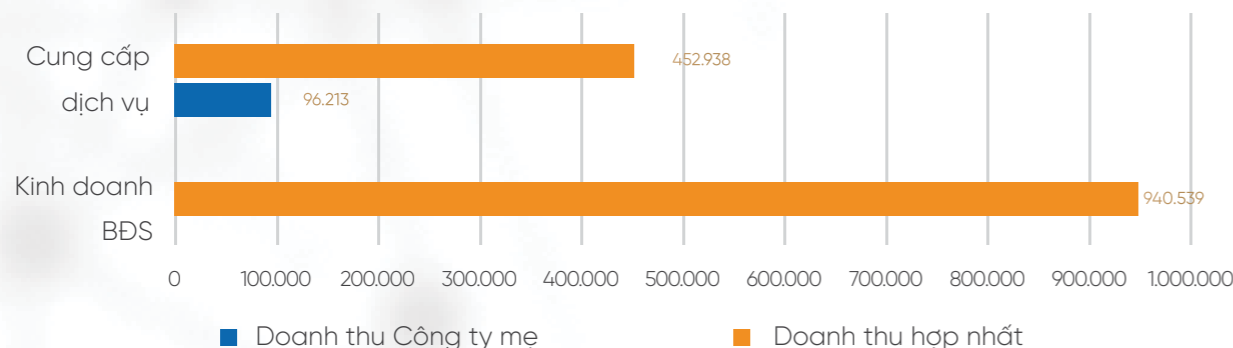
CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2023	THỰC HIỆN 2023	2022	+ / - SO VỚI CÙNG KỶ (%)	SO VỚI KẾ HOẠCH (%)
Tổng doanh thu (triệu đồng)	3.000.000	1.439.164	2.548.999	-45%	48%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	315.000	121.198	310.615	-61%	38,5%

### CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



- Năm 2023, các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn giảm do chịu ảnh hưởng từ những khó khăn, thách thức của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

## CƠ CẤU DOANH THU



Doanh thu năm 2023 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 2 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ. Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt hơn 940.539 triệu đồng, giảm 55,64% so với cùng kỳ và chiếm 67,50% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2023.

CƠ CẤU DOANH THU	HỢP NHẤT (TRIỆU ĐỒNG)	CÔNG TY MẸ (TRIỆU ĐỒNG)
Cung cấp dịch vụ	452.938	96.213
Kinh doanh BĐS	940.539	-

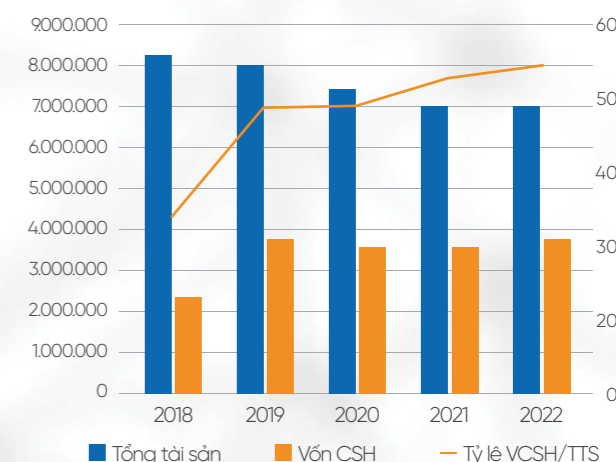
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Tổng tài sản** của Tập đoàn – đạt 9.425 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2023. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 61,03% và tài sản dài hạn chiếm 38,97% tổng tài sản. Tổng tài sản tăng 2.364 tỷ đồng.
- Tài sản ngắn hạn** đạt 5.752 tỷ đồng cuối năm 2023, tăng 2.091 tỷ đồng so với năm 2022.
- Tài sản dài hạn** đạt 3.673 tỷ đồng tại ngày 31/12/2023, tăng 8,03% so với cùng kỳ 2022, chủ yếu do tài sản dở dang dài hạn tăng.

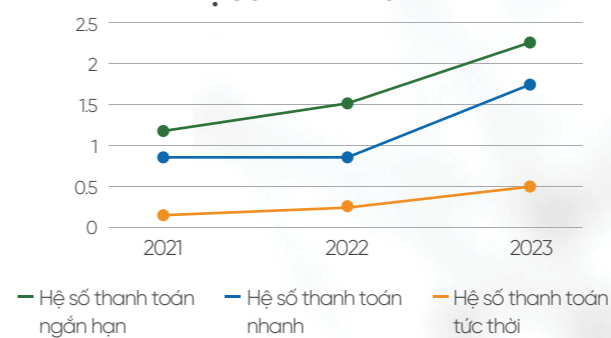
- Tổng nợ phải trả** tại thời điểm cuối năm 2023 ở mức 3.179 tỷ đồng, giảm 163 tỷ đồng tương đương 4,86 % so với mức 3.341 tỷ đồng cùng kỳ năm 2022 chủ yếu từ hạng mục Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm.
- Vốn chủ sở hữu** tại thời điểm cuối năm 2023 đạt 6.246 tỷ đồng, tăng 2.527 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.

- 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.

### TỔNG TÀI SẢN VÀ VCSH (TRIỆU ĐỒNG)



### HỆ SỐ THANH TOÁN



## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	2020	2021	2022	2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,19	1,17	1,51	2,23
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,87	0,89	0,90	1,81
Hệ số thanh toán tức thời		0,11	0,14	0,17	0,47
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,53	0,50	0,47	0,34
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,15	0,99	0,90	0,51
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,15	1,23	1,58	0,70
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,18	0,13	0,36	0,15
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-7,8	9,11	12,18	8,70
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	-2,99	2,32	8,35	1,94
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-1,39	1,17	4,40	1,29
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,29	11,4	18,21	14,02

- **Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty đều có xu hướng gia tăng trong các năm trở lại đây, cho thấy mức độ thanh khoản của Công ty đang được duy trì ở mức rất tốt. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,23 lần phản ánh các tài sản ngắn hạn đủ để bù đắp đến hơn 2 lần các nghĩa vụ nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán tức thời sau khi loại bỏ ảnh hưởng của hàng tồn kho, các khoản phải thu vẫn tăng đáng kể so với 2022, đạt lần lượt 1,81 và 0,47 lần, cho thấy khả năng đảm bảo nghĩa vụ nợ mà không cần bán các tài sản lưu động tốt.
- **Các chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn:** Hệ số nợ/tổng tài sản và nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2023 đều giảm đi đáng kể so với năm 2022 và đạt lần lượt là 0,34 và 0,51. Điều này cũng củng cố thêm xu hướng giảm tỷ lệ đòn bẩy trong cơ cấu vốn của Công ty

nhằm quản trị tốt các rủi ro trước các biến động của kinh tế và thị trường trong những năm gần đây.

- **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2023 đạt 0,70 vòng, giảm so với 2022 và các năm trước chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm. Hệ số doanh thu/tổng tài sản cũng giảm đáng kể so với năm 2022 đạt 0,15 lần do doanh thu thuần giảm trên tổng tài sản tăng. Cả 2 chỉ số này đều phản ánh tình hình kinh doanh chưa khả quan bằng 2022 do ảnh hưởng kém tích cực chung của thị trường bất động sản, dịch vụ trong năm 2023.
- **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lời của Công ty trong năm 2023 nhìn chung đều giảm so với 2022 do cả lợi nhuận sau thuế và doanh thu thuần đều giảm, tuy nhiên vẫn giữ mức dương và hầu hết đều vẫn tốt hơn giai đoạn Covid 2020 – 2021

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 1. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Năm 2023, Tập đoàn tập trung triển khai các dự án trọng điểm, cụ thể:
  - Thúc đẩy thủ tục pháp lý đối với các dự án trọng điểm tại Hà Nội, Phú Quốc, Quảng Ninh, Khánh Hòa và một số địa phương khác.
  - Nỗ lực thúc đẩy công tác thi công, hoàn thiện dự án khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (Quảng Ninh). Ngày 16/5/2023, Tập đoàn CEO đã tổ chức lễ cắt nóc dự án khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn. Dự kiến khai trương và đưa vào vận hành dịp 30/4/2024.
- Ngoài ra, trong năm 2023, Tập đoàn cũng triển khai công tác nghiên cứu và phát triển

dự án tại các địa phương trên cả nước như Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thừa Thiên Huế, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hòa Bình, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Giang, Hà Nam ....

### 2. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG

- Năm 2023, tập trung triển khai thi công khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn để đảm bảo công tác khai trương vận hành vào dịp 30/4/2024;
- Hợp tác với PwC - một trong những Tập đoàn nằm trong Big4 toàn cầu để xây dựng và triển khai chiến lược phát triển của CEO Xây dựng – Đơn vị thành viên của Tập đoàn CEO phù hợp với năng lực và định hướng phát triển lĩnh vực xây dựng của Tập đoàn.

### 3. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC DỊCH VỤ

- Năm 2023, do ảnh hưởng dịch bệnh và tác

động của lạm phát, suy thoái kinh tế dẫn đến việc đưa các thực tập sinh sang thị trường Nhật Bản của Tập đoàn vẫn phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức. Tính đến tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã đưa được hơn 7.500 lao động sang thị trường Nhật Bản, là một trong các đơn vị lớn nhất tại Việt Nam đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản;

- Trường Cao đẳng Đại Việt tiếp tục duy trì hoạt động đào tạo nghề đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực cho Tập đoàn, cho thị trường trong

nước và sẵn sàng cho thị trường Nhật Bản;

- Năm 2023, suy thoái kinh tế toàn cầu đã tác động đến nhu cầu du lịch quốc tế và nội địa, chi tiêu dành cho du lịch được thắt chặt. Các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Phú Quốc như Novotel Phu Quoc Resort, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc cũng bị ảnh hưởng, tỷ lệ lấp đầy giảm. Tuy nhiên, các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Phú Quốc vẫn được đánh giá cao và ghi nhận những tín hiệu tốt hơn khi khách du lịch quốc tế quay trở lại vào cuối năm.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

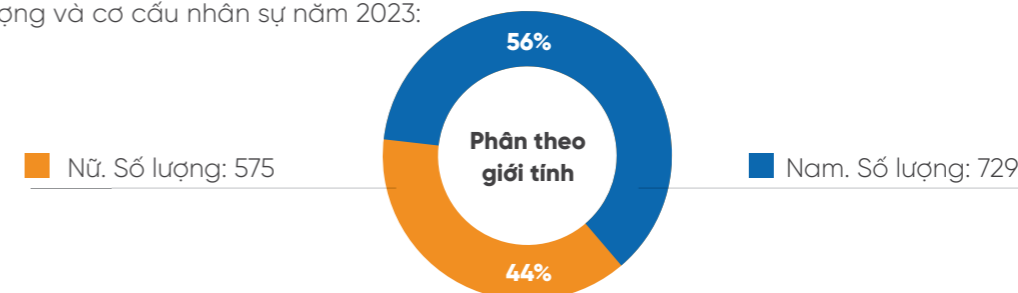
Tại thời điểm 31/12/2023, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 06 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

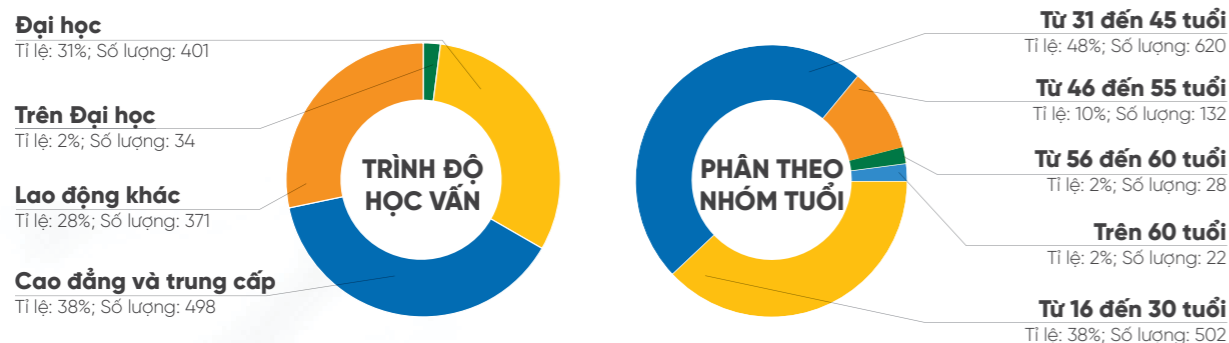
STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	142.910	0,028
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	129.035	0,025
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	141.000	0,027
4	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	120.000	0,023
5	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	108.700	0,021
6	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	2.240.300	0,43

Những thay đổi trong Ban điều hành: Trong năm 2023, Công ty không có thay đổi trong Ban điều hành

### NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2023:





### 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 2023, tổng số nhân sự Tập đoàn là 1.304 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.

#### CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

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

#### CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

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

#### CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

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

#### CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động.
  - Theo số liệu hợp nhất toàn Tập đoàn là: 15,36 trđ/tháng
  - Theo số liệu riêng công ty mẹ: 24,21 trđ/tháng
- Các chế độ: Ký Hợp đồng lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty.
- Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng các chế độ phúc lợi khác: ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát ....

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

- Năm 2023, Tập đoàn CEO đã tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức – nhân sự tạo ra hành lang hoạt động cho các Đơn vị thành viên, các bộ phận/phòng/ban được chủ động và trách nhiệm trong công việc.
- Ngoài ra, Tập đoàn cũng tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành.

### KẾ HOẠCH NĂM 2024 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### 1. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Rà soát các dự án đã và đang triển khai nhằm đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định mới của các Luật sửa đổi bao gồm: Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi 2023, Luật Đất đai sửa đổi 2024, Luật Nhà ở sửa đổi 2023;
- Tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm bao gồm: Sonasea Vân Đồn Harbor City, Sonasea Residences và CEOHomes Hana Garden, đồng thời tập trung hoàn thiện thủ tục các dự án khác để chuẩn bị thi công và kinh doanh khi điều kiện thuận lợi;
- Phát triển thêm tư liệu sản xuất, ưu tiên phát triển các dự án khu đô thị có công năng hỗn hợp và dự án Bất động sản công nghiệp.

#### 2. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG

- Đẩy mạnh tiến độ thi công các hạng mục công trình tại các dự án trọng điểm của Tập đoàn, đáp ứng công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng;
- Hiện thực hóa chiến lược của CEO Xây dựng, tập trung triển khai với các dự án của Tập đoàn và thị trường nhà ở tư nhân.

#### 3. ĐỐI VỚI LĨNH VỰC DỊCH VỤ

- Chính thức khai trương và đưa vào vận hành khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn vào 30/04/2024;
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, sự trải nghiệm, tính đa dạng, độc đáo để thu hút khách du lịch



trong và ngoài nước đến các khu du lịch nghỉ dưỡng của Tập đoàn;

- Triển khai mảng hoạt động dịch vụ cung ứng và đào tạo nguồn nhân lực theo hướng đảm bảo tập trung vào các lĩnh vực, phân khúc phù

hợp với điều kiện và nhu cầu của thị trường trong và ngoài nước, nâng cao tính hiệu quả hoạt động đối với lĩnh vực dịch vụ và tạo hệ sinh thái phục vụ các hoạt động kinh doanh chung của Tập đoàn.

## **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 2023, Tập đoàn đã chi hơn 328,551 tr VND cho các hoạt động cộng đồng như ủng hộ các điểm trường gặp khó khăn, ủng hộ quỹ vì người nghèo của thành phố và quận/huyện..., thực hiện rất nhiều chương trình và hoạt động cộng đồng trên cả nước. Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã có các chương trình hành động góp phần thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường và đảm bảo cùng

tồn tại trong môi trường sống xanh, sạch thông qua việc áp dụng mô hình 5S, áp dụng và đầu tư các hạng mục thiết kế xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai dự án. Các chương trình này cho thấy những nỗ lực của Tập đoàn trong việc thực hiện trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội.

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



BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC



## CHƯƠNG IV

### Quản trị công ty

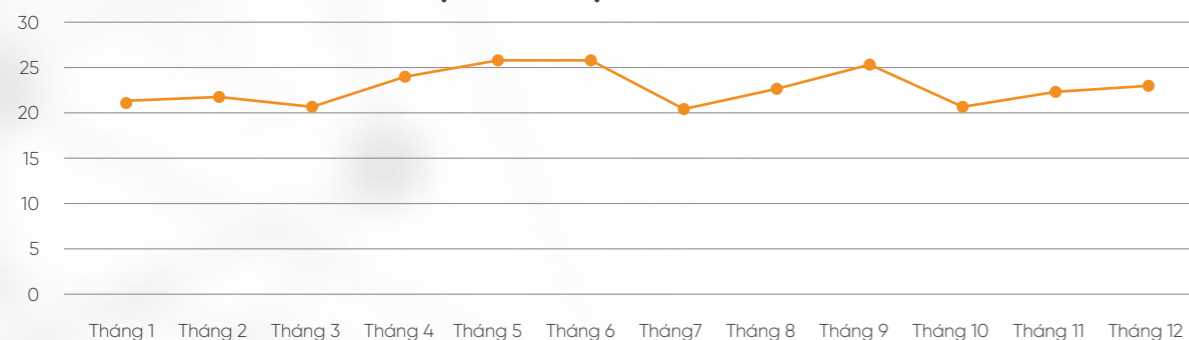
1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
5. Tăng cường quản trị công ty

# THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

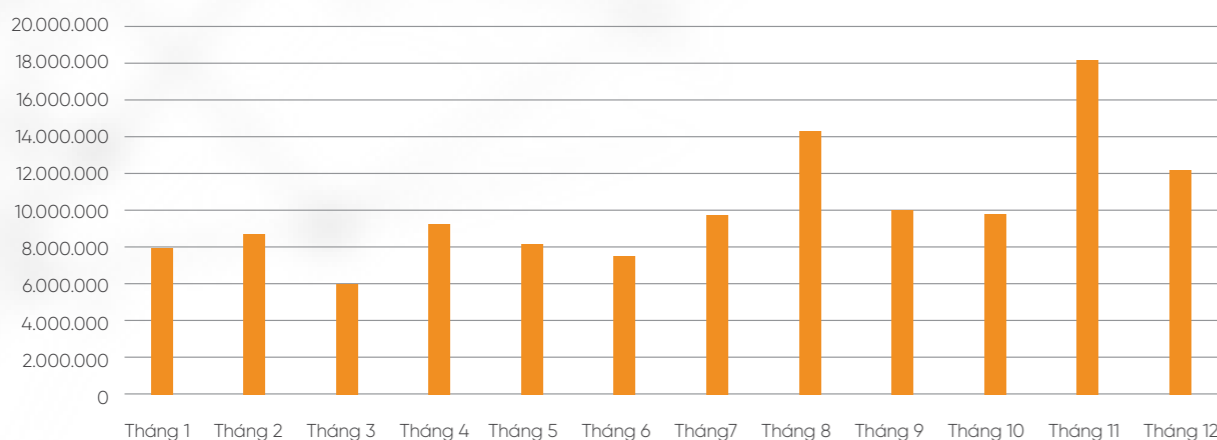
## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên chứng khoán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Mã cổ phiếu	CEO
Loại chứng khoán	Cổ phiếu phổ thông
SLCP niêm yết	514.678.760 cổ phiếu
SLCP lưu hành	514.678.760 cổ phiếu
Trong đó:	<ul style="list-style-type: none"> <li>SLCP tự do chuyển nhượng: 500.005.008 cổ phiếu</li> <li>SLCP bị hạn chế chuyển nhượng: 14.673.752 cổ phiếu</li> </ul>
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
Giá đóng cửa ngày 29/12/2023	22.700 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	28.400 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	16.800 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân năm 2023	<b>10,247,520 cổ phiếu</b>

BIỂU ĐỒ GIÁ VÀ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2023



BIỂU ĐỒ KLGD CỔ PHIẾU CEO BÌNH QUÂN NĂM 2023



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 29/12/2023

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Cá nhân	Tổ chức
1	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)</b>	<b>139.766.860</b>	<b>27,16</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Trong nước	139.766.860	27,16	2	1
2	<b>Cổ đông khác</b>	<b>374.911.900</b>	<b>72,84</b>	<b>58.577</b>	<b>75</b>
	Trong nước	346.465.824	67,3	58.404	
	Nước ngoài	28.446.076	5,54	173	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.678.760</b>	<b>100</b>	<b>58.579</b>	<b>76</b>
	Trong đó: Trong nước	486.232.684	94,46	58.406	
	Nước ngoài	28.446.076	5,54	173	

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 29/12/2023

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	97.266.860	18,9%
2	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Trường Thuận	0110443445	Tầng 9, Tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	42.500.000	8,26%

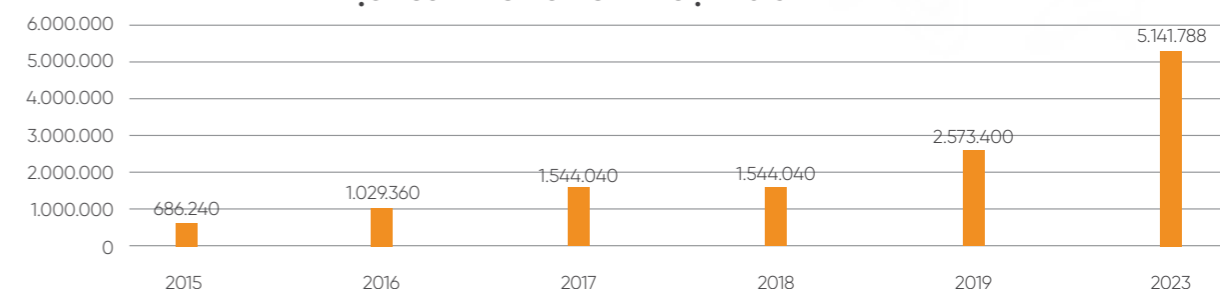
### TỔNG CỘNG

**139.766.860 27,16%**

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

- Tại thời điểm 30/12/2023 vốn điều lệ của Tập đoàn CEO là 5.146.787.600.000 đồng.

### LỊCH SỬ TĂNG VỐN GIAI ĐOẠN 2015 ĐẾN NAY



## LỊCH SỬ CHI TRẢ CỔ TỨC (2013-2023)

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

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ TRONG NĂM 2023

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	70.500.000	27,4%	97.266.860	18,9%
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	50	0%	142.910	0,028%
3	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	10.000	0,003%	165.427	0,032%
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	0	0%	141.000	0,027%
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%	72.076	0,014%
6	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	79.875	0,031%	254.295	0,049%
7	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	50.035	0,019%	147.938	0,029%
8	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0%	28.234	0,005%
9	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	0	0%	129.035	0,025%
10	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	120.000	0,023%
11	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	108.700	0,021%
12	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42%	2.240.300	0,43%
13	Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	5	0%	105.605	0,02%
14	Bà Ngô Thị Nguyệt Ánh	Thư ký Công ty	900	0,0003%	95.680	0,018%
15	Bà Đoàn Thị Hoài Thu	Em gái Chủ tịch HĐQT, TGD	0	0%	31.789	0,0062%
16	Bà Nguyễn Khánh Thu	Em dâu Chủ tịch HĐQT, TGD	2.177	0,0008%	34.310	0,007%
17	Bà Trần Thị Giang	Chị gái thành viên HĐQT, Vợ Phó TGD	0	0%	25.000	0,005%
18	Ông Trần Văn Đoàn	Em trai thành viên HĐQT	22.500	0,008%	40.000	0,007%
19	Bà Bùi Thị Hà Phương	Con gái thành viên Ban kiểm soát	0	0%	50.000	0,009%
20	Ông Nguyễn Quang Khang	Chồng thành viên Ban kiểm soát	0	0%	30.000	0,006%

21	Ông Tạ Văn Tuấn	Em trai Phó TGD thường trực	0	0%	51.900	0,01%
22	Ông Đoàn Tiến Trung	Chồng Kế toán trưởng	0	0%	50.000	0,009%
23	Ông Đỗ Văn Yên	Em trai Kế toán trưởng	0	0%	51.190	0,009%
24	Ông Đỗ Văn Tiến	Anh trai Kế toán trưởng	0	0%	76.999	0,015%
25	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Em dâu Thư ký Công ty	0	0%	25.000	0,005%
26	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Trường Thuận	Công ty do Bà Đỗ Phương Anh – Phó TGD làm Chủ sở hữu và Người đại diện theo pháp luật	0	0%	42.500.000	8,26%

## HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2023

Tập đoàn CEO bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông; nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan qua website chính thức [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn), đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông tin về tài chính của Tập đoàn được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải tại mục Quan hệ cổ đông trên website. Ban Thư

ký & QHCD duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích.

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

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

### CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tính đến 29/12/2023)

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	97.266.860	18,9%
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	142.910	0,028%
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	141.000	0,027%
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	165.427	0,032%
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	72.076	0,014%

## CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp	Lý do không dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	26	100%	
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	26	100%	
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	26	100%	
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	26	100%	
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	26	100%	

## CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT	09/02/2023	Thông qua các Hợp đồng giao dịch giữa Tập đoàn CEO với các bên liên quan năm 2023
2	02/2023/NQ-HĐQT	03/03/2023	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH C.E.O Hospitality
3	02a/2023/NQ-HĐQT	03/03/2023	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH C.E.O Hospitality nhiệm kỳ 2021-2026
4	02b/2023/NQ-HĐQT	24/03/2023	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung thực hiện Dự án xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City
5	03/2023/NQ-HĐQT	03/04/2023	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023
6	04/2023/NQ-HĐQT	11/04/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/08/2022 của HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ
7	05/2023/NQ-HĐQT	08/05/2023	Thông qua việc tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2023
8	06/2023/NQ-HĐQT	19/06/2023	Thông qua việc sửa đổi Quy chế về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
9	07/2023/NQ-HĐQT	01/06/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH C.E.O Hospitality
10	08/2023/NQ-HĐQT	01/07/2023	Thông qua việc tổ chức ĐHCĐ thường niên 2023 (lần thứ hai)

11	09/2023/NQ-HĐQT	04/07/2023	Thông qua việc điều chỉnh thời gian họp ĐHCĐ thường niên 2023 (lần thứ 2)
12	10/2023/NQ-HĐQT	05/07/2023	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phi
13	11/2023/NQ-HĐQT	11/07/2023	Thông qua thay đổi về ngày chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu
14	11a/2023/NQ-HĐQT	25/07/2023	Thông qua chủ trương về việc tăng tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con
15	11b/2023/NQ-HĐQT	8/8/2023	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023
16	12/2023/NQ-HĐQT	12/08/2023	Thông qua việc xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP)
17	13/2023/NQ-HĐQT	24/08/2023	Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty (ESOP)
18	14/2023/NQ-HĐQT	21/09/2023	Thông qua việc xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua
19	15/2023/NQ-HĐQT	28/09/2023	Thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
20	15a/2023/NQ-HĐQT	20/10/2023	Thông qua chủ trương về việc tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
21	16a/2023/NQ-HĐQT	25/10/2023	Thông qua chủ trương về việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu
22	17/2023/NQ-HĐQT	06/11/2023	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City
23	18/2023/NQ-HĐQT	17/11/2023	Thông qua việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
24	19/2023/NQ-HĐQT	27/11/2023	Thông qua việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
25	20/2023/NQ-HĐQT	27/11/2023	Thông qua chủ trương về việc giao dịch với các ngân hàng, đối tác
26	21/2023/NQ-HĐQT	15/12/2023	Thông qua chủ trương về công tác nhân sự toàn Tập đoàn



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

Năm 2023, HĐQT đánh giá Tập đoàn đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ.

### CÁC HOẠT ĐỘNG CHUNG:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường, ban hành các Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- Thực hiện thành công phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 thông qua. Sau phát hành, tổng số lượng cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 514.678.760 cổ phiếu tương ứng với số Vốn điều lệ là 5.146.787.600.000 đồng.
- Điều chỉnh các dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Điều chỉnh tăng tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con;
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT:

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

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Chỉ đạo, giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn và công tác triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023;

- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động SXKD;
- Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật;
- Giám sát, kiểm tra việc thực hiện các Quy chế, Quy định, Quy trình của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG:

- Năm 2023, với sự giảm sút cả GDP, thương mại, đầu tư, tiêu dùng toàn cầu tăng và lạm phát vẫn duy trì ở mức cao, những diễn biến căng thẳng của các xung đột địa chính trị, cùng với tác động của các hiện tượng thời tiết cực đoan và dịch bệnh... là một năm khó khăn chung cho toàn thế giới trong đó có nền kinh tế Việt Nam.
- Từ giữa năm 2022 và cả năm 2023, thị trường bất động sản phải đối mặt với thách thức chưa từng có. Niềm tin thị trường rơi vào khủng hoảng. Doanh nghiệp không bán được hàng, không có các sản phẩm ra mắt thị trường do vướng mắc pháp lý, thủ tục hành chính, tín dụng thắt chặt, giá cả và chi phí tăng... Dòng tiền của cộng đồng doanh nghiệp bất động sản cạn kiệt. Mục tiêu phát triển phải gác lại nhường chỗ cho sinh tồn. Nhiều doanh nghiệp bất động sản đã phải đóng cửa, tạm dừng hoạt động, cơ cấu lại bộ máy, cắt giảm nhân sự, giảm giờ làm, giảm lương.... Trong bối cảnh đầy khó khăn này, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn CEO đã cùng nhau nỗ lực vượt qua thách thức, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ đề ra với các kết quả như sau:

### (1) VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH:

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023: đạt 1.439 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 121,2 tỷ đồng tương đương 38,5% so với kế hoạch đề ra.

Tính đến ngày 31/12/2023:

- Nợ phải trả 3.178 tỷ đồng giảm 163 tỷ so với thời điểm ngày 1/1/2023;
- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 746 tỷ đồng so với thời điểm ngày 1/1/2023.

### (2) VỀ THƯƠNG HIỆU

Năm 2023, mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng Tập đoàn CEO đã đạt những kết quả đáng ghi nhận, khẳng định thương hiệu và sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- Tập đoàn CEO đạt xếp hạng 278 trong Bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2023 (Vietnam Report);

Bên cạnh đó, các Dự án trọng điểm của Tập đoàn cũng được vinh danh và nhận các giải thưởng có uy tín, tiếp tục khẳng định thương hiệu của Tập đoàn như:

- Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc đạt giải "Khu Nghỉ Dưỡng Sang Trọng Bạc Nhất Việt Nam" thuộc giải thưởng World Luxury Hotel Awards, Top 10 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tốt nhất trong khuôn khổ Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2022-2023;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort đạt giải Resort dành cho Gia đình Nghỉ dưỡng trọn gói tốt nhất toàn cầu trong khuôn khổ Giải thưởng Haute Grandeur Global Award;

Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City đạt giải Dự án Tiềm năng thuộc khuôn khổ lễ trao giải Dự án Đáng Sống năm 2023

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

Trong năm 2023, 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 2023 đã được ĐHĐCĐ thông qua;

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

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

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

## ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2024

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

01

Thúc đẩy và hoàn thành thủ tục pháp lý của các Dự án đang triển khai, đặc biệt là các Dự án trọng điểm; Nâng cao năng lực thi công các dự án, triển khai thực hiện chiến lược thâm nhập thị trường ngách - thị trường nhà ở tư nhân;

02

Thực hiện tái cấu trúc đối với các lĩnh vực kinh doanh, các đơn vị thành viên hoạt động không hiệu quả để tập trung nguồn lực cho các ngành, nghề kinh doanh chính, các dịch vụ mang lại giá trị gia tăng;

03

Chú trọng việc cân bằng lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng và xã hội trong hoạt động kinh doanh. Nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng (CSR) và cải thiện môi trường, xã hội và quản trị (ESG);

04

Sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành đảm bảo đúng mục đích và hiệu quả;

05

Ưu tiên tìm kiếm, nghiên cứu M&A các sản phẩm bất động sản đã đủ điều kiện về pháp lý để phát triển và kinh doanh;

06

Đẩy mạnh hoạt động hợp tác, đào tạo, cung ứng trong lĩnh vực nguồn nhân lực với các đối tác Nhật Bản;

07

Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo nội bộ, tăng cường áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị và kinh doanh;

08

Tiếp tục ưu tiên phát triển, triển khai các Dự án khu đô thị hỗn hợp, khu công nghiệp;

09

Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2024 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

### CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông tính đến 29/12/2023)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	254.295	0,049%	
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	147.938	0,029%	
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	28.234	0,005%	

### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2023

#### SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

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

#### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Năm 2023, Ban kiểm soát Tập đoàn đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính - kế toán, đảm bảo tính hợp pháp trong các hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác của công ty, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của công ty và cổ đông;
- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình hoạt động, thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty trong việc xây dựng các Quy chế hoạt động, Nghị quyết, Quyết định;
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Giám sát, đảm bảo việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty;
- Chủ động lập kế hoạch kiểm soát và triển khai thực hiện kế hoạch theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Chủ động phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng/Ban chuyên môn trong công việc;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến, kiến nghị trong việc

- giám sát hoạt động tổ chức và điều hành kinh doanh của công ty trong các cuộc họp;
- Thẩm định, soát xét tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tài chính quý, 06 tháng, cả năm của công ty;
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của công ty đã ban hành.

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

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, 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 Hội đồng quản trị, 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 Hội đồng quản trị. Trong các phiên họp, Ban kiểm soát

tham gia thảo luận và đóng góp ý kiến vào nội dung phiên họp đồng thời có những kiến nghị đối với Hội đồng quản trị, 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 Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ.

### KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2024

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

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành công ty của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc;
- Thẩm định các báo cáo tài chính, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phê duyệt;

- Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty; kiến nghị các biện pháp sửa đổi, hoàn thiện mô hình quản trị, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty phù hợp với định hướng phát triển, Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật;

- Phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong công tác quản lý, điều hành Công ty, đảm bảo sự tuân thủ của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty đối với các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông

### THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

Tập đoàn đã thực hiện chi trả thù lao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, BKS theo Nghị quyết và kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên 2023. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2023 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao	Thời gian (tháng)	Thành tiền	Ghi chú
<b>I Hội đồng quản trị</b>						
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000	
2	Ủy viên HĐQT	4	7.000.000	12	336.000.000	
<b>Cộng</b>					<b>456.000.000</b>	
<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	
<b>Cộng</b>					<b>120.000.000</b>	
<b>Tổng cộng (I+II)</b>					<b>576.000.000</b>	

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2023

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	70.500.000	27,4%	97.266.860	18,9%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và Chuyển nhượng một phần quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	50	0%	142.910	0,028%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
3	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	10.000	0,003%	165.427	0,032%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	0	0%	141.000	0,027%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
5	Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%	72.076	0,014%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
6	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	79.875	0,031%	254.295	0,049%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
7	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	50.035	0,019%	147.938	0,029%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
8	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0%	28.234	0,005%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
9	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	0	0%	129.035	0,025%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023



10	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	120.000	0,023%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
11	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	108.700	0,021%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
12	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42%	2.240.300	0,43%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
13	Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	5	0%	105.605	0,02%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
14	Bà Ngô Thị Nguyệt Ánh	Thư ký Công ty	900	0,0003%	95.680	0,018%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
15	Bà Đoàn Thị Hoài Thu	Em gái Chủ tịch HĐQT, TGD	0	0%	31.789	0,0062%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
16	Bà Nguyễn Khánh Thu	Em dâu Chủ tịch HĐQT, TGD	2.177	0,0008%	34.310	0,007%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
17	Bà Trần Thị Giang	Chị gái thành viên HĐQT, Vợ Phó TGD	0	0%	25.000	0,005%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
18	Ông Trần Văn Đoàn	Em trai thành viên HĐQT	22.500	0,008%	40.000	0,007%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
19	Bà Bùi Thị Hà Phương	Con gái thành viên Ban kiểm soát	0	0%	50.000	0,009%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
20	Ông Nguyễn Quang Khang	Chồng thành viên Ban kiểm soát	0	0%	30.000	0,006%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
21	Ông Tạ Văn Tuấn	Em trai Phó TGD thường trực	0	0%	51.900	0,01%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
22	Ông Đoàn Tiến Trung	Chồng Kế toán trưởng	0	0%	50.000	0,009%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
23	Ông Đỗ Văn Yên	Em trai Kế toán trưởng	0	0%	51.190	0,009%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
24	Ông Đỗ Văn Tiến	Anh trai Kế toán trưởng	0	0%	76.999	0,015%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
25	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Em dâu Thư ký Công ty	0	0%	25.000	0,005%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
26	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Trường Thuận	Công ty do Bà Đỗ Phương Anh – Phó TGD làm Chủ sở hữu và Người đại diện theo pháp luật	0	0%	42.500.000	8,26%	Nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm

## GAO DỊCH, HỢP ĐỒNG CỦA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung
1	Công ty cổ phần Du lịch C.E.O	Công ty con	0700525669	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	11/01/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp dịch vụ tổ chức chuỗi sự kiện
2	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con	5701879860	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	04/10/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Mua bán thép xây dựng tại dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City

3	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con	5701879860	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	07/11/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp tivi khách sạn và hệ điều hành
4	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con	5701879860	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	05/12/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp chăn, ga, gối, đệm - Khách sạn - căn hộ nghỉ dưỡng
5	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con	5701879860	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	14/12/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp xe điện
6	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con	5701879860	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	20/12/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp thiết bị phòng GYM
7	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Công ty con	1700446176	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường bèo, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	18/10/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp vỏ chăn King và khăn mặt cho khách sạn Novotel Phú Quốc
8	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Công ty con	1700446176	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường bèo, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	15/11/2023	01/2023/NQ-HĐQT	Cung cấp vỏ chăn King và khăn mặt cho 96 villas

## TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



## CHƯƠNG V

### Báo cáo phát triển bền vững

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

# TÂM NHÌN BỀN VỮNG

Tại Tập đoàn CEO, chúng tôi quan niệm rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững đảm bảo sự phát triển không ngừng trong tương lai.

Tập đoàn CEO đặt mục tiêu là Tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh, và là hạt nhân tạo ra những chuyển biến tích cực cho xã hội. với định hướng trên, chúng tôi đã đúc kết thành các nguyên tắc trong văn hóa, hoạt động và sử dụng làm thước đo đối với từng cá nhân và từng đơn vị thành viên trong Tập đoàn.

## ĐỐI VỚI XÃ HỘI

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

## ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

## ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

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

## ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

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

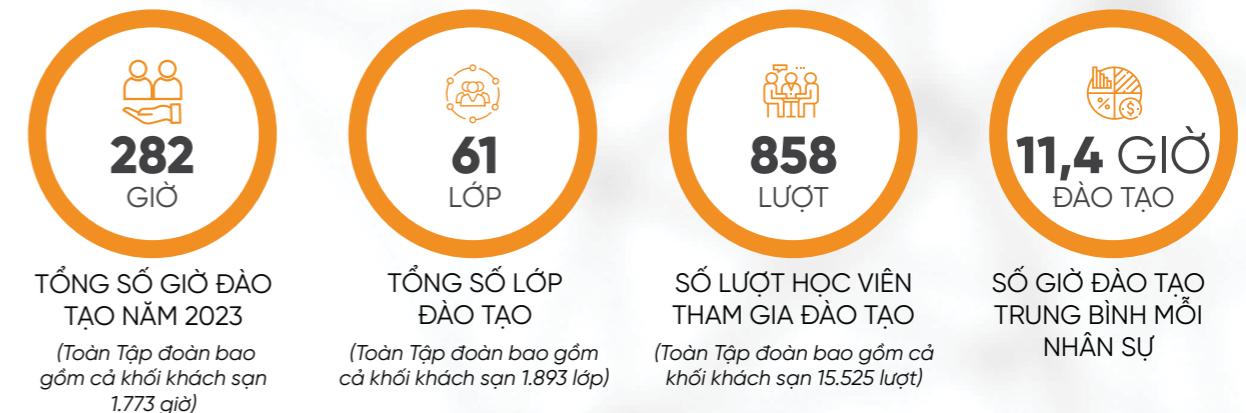
## CÁC CON SỐ NỔI BẬT

### TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH BỀN VỮNG

Tổng doanh thu:	Lợi nhuận trước thuế:	Lợi nhuận sau thuế:
<b>1.439.164</b> triệu đồng	<b>197.881</b> triệu đồng	<b>121.198</b> triệu đồng

### PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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



### ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Chỉ cho hoạt động xã hội:

**328.551.000**

VIỆT NAM ĐỒNG

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

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

Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình, hành động cụ thể và thiết thực, theo sát định hướng chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

- Tập đoàn đẩy mạnh nguồn doanh thu, lợi nhuận thường xuyên, ổn định: Linh hoạt trong việc dịch chuyển cơ cấu doanh thu, tăng tỷ trọng doanh thu thường xuyên. Theo đó, Tập đoàn nỗ lực đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ trong sự hiện diện

và nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ, sản phẩm trong tất cả các lĩnh vực kinh doanh.

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

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

- *Lựa chọn nhà cung cấp:* Tập đoàn CEO đã và đang hợp tác, liên kết với hàng nghìn nhà cung cấp trong và ngoài nước. Do đó, việc quản trị nhà cung cấp và đối tác được coi là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Các nhà cung cấp, đối tác được Tập đoàn CEO lựa chọn phải đảm bảo đáp ứng các tiêu chí về tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng, năng lực và tiêu chuẩn về bền vững như vấn đề lao động, đảm bảo về môi trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp, đối tác sẽ được thực hiện thông qua quá trình đánh giá nghiêm ngặt của bộ phận chuyên môn của Tập đoàn.
- *Lựa chọn và triển khai dự án:* Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Tập đoàn CEO ngay từ khi lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá và xử lý các rủi ro của dự án đầu tư giúp Tập đoàn nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường và xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá khả thi của dự án, tác động môi trường và cộng đồng là một nội dung Tập đoàn đặc biệt quan tâm.
- Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu công trình xanh đã được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao

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

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

- *Quản lý, hạn chế phát sinh khí thải, rác thải:* Tập đoàn luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường.
- *Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng trong các dự án của Tập đoàn:* Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả các hoạt động của Tập đoàn. Tại toàn bộ các cơ sở trong hệ thống của Tập đoàn CEO đều được kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu tối đa mức tiêu thụ này.
- Ở lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Tập đoàn ứng dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm giảm chi phí điện năng vào khung giờ thấp điểm, vẫn đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ. Ngoài ra, tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn, toàn bộ xe vận chuyển khách và hành lý trong khuôn viên dự án hoạt động bằng xe điện nhằm giảm tải trực tiếp vào môi trường.
- *Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường:* Tập đoàn hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch và căn hộ. Mỗi dự án mới đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa

thể mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có.

Đối với lĩnh vực bất động sản, không gian xanh luôn là những điểm nhấn không thể thiếu trong các dự án của Tập đoàn CEO. Mật độ xây dựng thấp, diện tích cây xanh và mặt nước chiếm tỷ lệ lớn trong tổng thể dự án và được sắp xếp hợp lý, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên. Các công trình của Tập đoàn CEO đều là những khu đô thị sinh thái tạo nên điểm nhấn xanh.

Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon dùng một lần và chuyển đổi hầu hết các vật dụng sang loại chất liệu thân thiện với môi trường. Các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn chuyển sang dùng ống hút giấy, hộp đựng thức ăn, túi đựng đồ bằng các chất liệu tốt cho môi trường như các khuyến cáo của cơ quan tổ chức môi trường.

- *Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng:*

Tập đoàn CEO luôn đề cao quy tắc công bằng, minh bạch, hài hòa lợi ích của các bên, phù hợp theo quy định hiện hành và thông lệ thị trường.

Thực hiện cam kết đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, Tập đoàn luôn chú trọng cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, đảm bảo tính bền vững trong quan hệ với khách hàng. Các sản phẩm dịch vụ của Tập đoàn đã và đang triển khai các chương trình hậu mãi, khảo sát lấy ý kiến phản hồi của khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ. Các khu du lịch nghỉ dưỡng thường xuyên rà soát các tiêu chuẩn an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh an toàn thực phẩm, triển khai các chương trình, sản phẩm hướng tới lối sống lành mạnh.

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





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

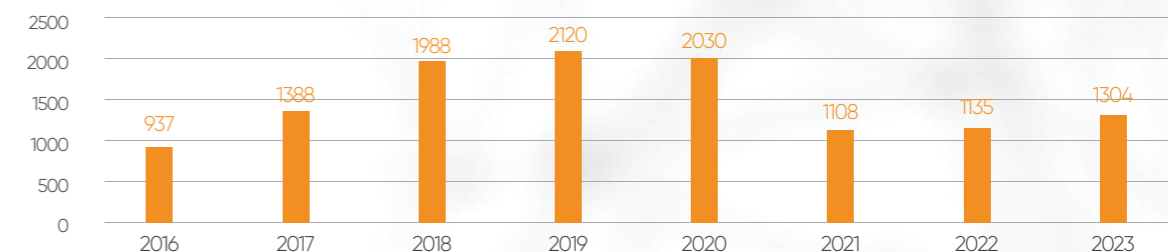


## ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

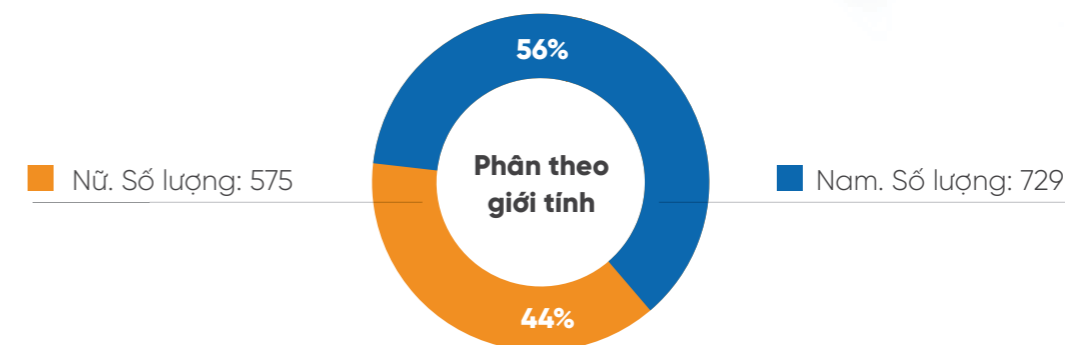
Với những khó khăn chung của thị trường năm 2023, Tập đoàn vẫn cố gắng đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và cơ cấu lại việc sử dụng nhân sự cho các loại hình hoạt động khác nhau.

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ TẬP ĐOÀN GIAI ĐOẠN 2016 - 2023

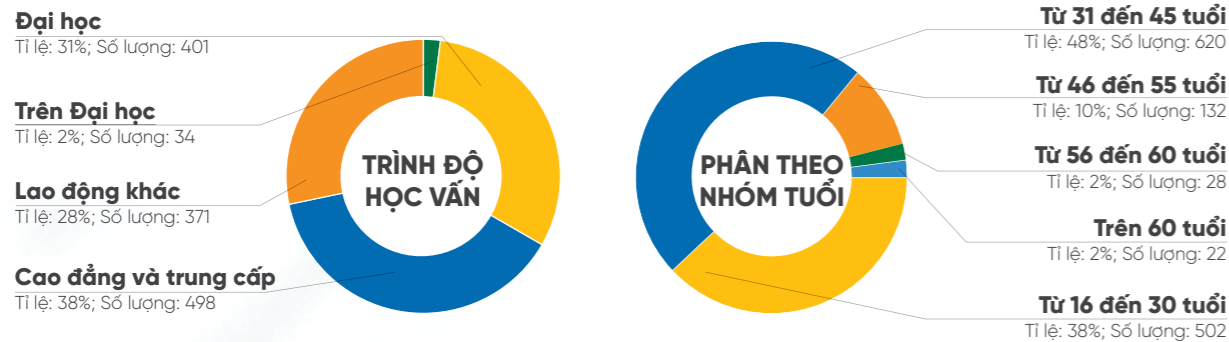


Với cơ cấu nhân sự theo giới tính, độ tuổi và trình độ lần lượt như sau:

- Tỷ lệ lao động nữ chiếm 44% trong tổng số lao động của Tập đoàn
- Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm 86%, trong đó lao động từ 31 đến 45 tuổi chiếm 48%, điều này cho thấy lao động của Tập đoàn là lao động có kinh nghiệm, năng động và tinh thần dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm cao.
- Hầu hết nhân sự của Tập đoàn đều được đào tạo bài bản và có trình độ đáp ứng yêu cầu công việc, trong đó tỷ lệ lao động đại học và trên đại học chiếm 33%.







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

## ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO chủ trương xây dựng văn hóa tự học hỏi và phát triển nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ một cách chủ động. Các chương trình đào tạo của Tập đoàn được thiết kế phù hợp mục tiêu phát triển của Tập đoàn và yêu cầu thực tiễn của công việc. Năm 2023, Tập đoàn đã triển khai các chương trình đào tạo với các hình thức và nội dung đa dạng, phong phú mang lại nhiều giá trị cho toàn thể CBNV.

Một số chương trình đào tạo/hội thảo chuyên tiêu biểu để dành cho Cán bộ quản lý và cán bộ trong năm 2023:

- Chương trình đào tạo văn hóa, hội nhập: Nâng cao khả năng hòa nhập, truyền thông văn hóa tới CBNV
  - Đào tạo hội nhập.
  - Quy chế xử lý vi phạm quy định VHDN và 5S
- Chương trình đào tạo kỹ năng: Nâng cao kỹ năng phục vụ công việc.
  - Kỹ năng khai vấn dành cho cấp quản lý – Coaching skill
  - Chương trình đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: Bổ sung hay cập nhật kiến thức mới đáp ứng yêu cầu công việc:
  - Đào tạo cập nhật và phổ biến các quy trình, quy định.
    - Luật quản lý thuế
    - Điều kiện kinh doanh các bất động sản trong dự án
    - Quy trình chuyển nhượng lô đất hỗn hợp tại Phú Quốc
    - Ứng phó khủng hoảng truyền thông doanh nghiệp
    - Chia sẻ thông tin thị trường bất động sản
    - Các xu hướng truyền thông mới và tính ứng dụng đối với Tập đoàn CEO
    - Thành phần hồ sơ tham gia đấu thầu của dự án có sử dụng đất
    - Phân tích ngành và dòng tiền thị trường

- Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế IFRS
  - Quản trị chiến lược
  - Thấu hiểu khách hàng,...
- Các chương trình hội thảo:
- Hội thảo “Biến CBNV thành đại sứ thương hiệu”
  - Hội thảo “Lưu ý về các sai phạm liên quan đến tính tuân thủ pháp luật chứng khoán phát hiện qua quá trình kiểm tra, giám sát; các sai sót trong lập và trình bày báo cáo tài chính của công ty đại chúng, công ty niêm yết”.
- Với văn hóa đam mê, ham học hỏi, mỗi CBNV của Tập đoàn CEO đã và đang cùng nhau phát triển Văn hóa học tập nhằm nâng cao năng lực cá nhân, tăng hiệu suất làm việc, hướng tới nâng cao năng suất giúp Tập đoàn CEO không ngừng đổi mới, phát triển và xây dựng nguồn nhân lực bền vững, chất lượng cao.

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

Trong suốt hành trình hình thành và phát triển, Tập đoàn CEO luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động cùng chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với Tập đoàn. Năm 2023, Tập đoàn CEO đã dành 328,551tr VNĐ đồng cho các hoạt động vì hỗ trợ phát triển cộng đồng với một số hoạt động cụ thể như sau:

- Tài trợ “ Ngày hội pháp ngữ” của Trường Đại học Ngoại Thương
- Tài trợ “Vi biên cương thân yêu”
- Tài trợ “ Trống vàng cho bản cao”
- Ủng hộ “Đại hội cháu ngoan Bác Hồ năm 2023
- Ủng hộ tổ chức “Lễ Phật đản” năm 2023
- Ủng hộ quỹ xã hội LĐLĐ Quận Nam Từ Liêm năm 2023 .
- Ủng hộ “Tết nhân ái” Xuân Quý Mão năm 2023



## CHƯƠNG VI

### Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04 - 05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10 - 45

### 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 riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kiên	Thành viên
Ông Hoàng Thiệu Hùng	Thành viên độc lập

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tô	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình tài chính tài trợ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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;
- Nếu có các nguyên tắc kế toán thích hợp có được, tuân thủ hay không, có những áp dụng và lịch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục và 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 hiệu quả cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Đoàn Văn Minh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2024





Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 01 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tuân 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 lập báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhận thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên sự đánh giá của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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

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

Mã số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuật ngữ	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.298.488.142.009</b>	<b>1.503.871.177.348</b>
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	862.953.437.491	53.693.689.626
1 Tiền	111		12.301.437.491	12.678.283.351
2 Các khoản tương đương tiền	112		850.652.000.000	41.015.326.275
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		<b>1.022.099.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	1.022.099.000.000	2.500.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>1.893.867.815.710</b>	<b>911.389.287.781</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	52.482.750.994	79.152.799.213
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	48.982.815.114	29.166.409.195
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	264.720.000.000	307.500.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	734.921.115.952	605.639.925.723
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	137		(3.238.846.359)	(8.048.846.359)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	<b>381.870.985.176</b>	<b>532.788.745.573</b>
1 Hàng tồn kho	141		381.870.985.176	532.788.745.573
V Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>11.498.983.692</b>	<b>3.388.534.278</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	2.685.994.133	2.533.464.030
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.079.453.148	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	732.536.358	645.070.240
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.192.966.102.078</b>	<b>3.354.789.359.852</b>
1 Các khoản phải thu dài hạn	210		<b>1.692.084.000</b>	<b>1.692.084.000</b>
1 Phải thu dài hạn khác	214	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II Tài sản cố định	220		<b>28.778.096.123</b>	<b>22.253.428.159</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	<b>19.781.303.212</b>	<b>21.826.187.992</b>
- Nguyên giá	222		29.607.350.556	29.652.858.556
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.906.048.344)	(78.026.663.363)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	<b>994.792.911</b>	<b>627.240.166</b>
- Nguyên giá	228		4.654.471.348	3.634.471.348
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.659.677.437)	(3.007.231.200)
III Bất động sản đầu tư	230	V.11.	<b>164.186.181.273</b>	<b>169.175.881.873</b>
- Nguyên giá	231		224.903.449.794	224.903.449.794
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(60.717.268.431)	(55.728.568.631)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		<b>28.742.736.688</b>	<b>28.488.825.147</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12.	28.742.736.688	28.488.825.147
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.1.	<b>2.978.547.889.388</b>	<b>2.134.823.172.794</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		1.371.832.263.492	2.420.484.108.803
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(292.334.274.104)	(285.354.936.009)
VI Tài sản dài hạn khác	260		<b>5.967.028.606</b>	<b>6.273.568.699</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	5.967.028.606	6.273.568.699
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (170+180+200)</b>	<b>270</b>		<b>6.491.394.244.879</b>	<b>3.858.361.537.196</b>

(Các thuật ngữ và trung từ đơn trong #1 là hệ phân loại thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mã số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuật ngữ	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>466.687.754.749</b>	<b>467.488.783.634</b>
1 Nợ ngắn hạn	310		<b>338.218.088.799</b>	<b>339.733.822.311</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	28.073.699.023	45.383.666.664
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	6.868.787.266	1.742.899.889
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	797.147.189	135.388.433.081
4 Phải trả người lao động	314		2.025.703.180	4.710.928.707
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	105.350.344	111.818.182
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	1.701.802.113	2.561.318.463
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	(23.607.554.046)	(29.072.696.202)
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	153.266.975.079	5.972.000.000
9 Quỹ lương thưởng, phúc lợi	322		19.801.070.599	13.347.463.423
II Nợ dài hạn	328		<b>182.469.665.946</b>	<b>187.755.741.323</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	328	V.18.	72.989.092.746	75.366.206.774
2 Phải trả dài hạn khác	327	V.20.	29.480.573.200	32.449.254.549
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.041.706.489.334</b>	<b>3.390.871.753.466</b>
1 Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	<b>6.041.706.489.334</b>	<b>3.390.871.753.466</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.346.787.600.000	2.573.399.830.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.346.787.600.000	2.573.399.830.000
(432.150.000)				
2 Thặng dư vốn cổ phần	412			
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		102.620.832.011	89.038.288.016
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		793.731.487.323	728.434.613.450
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		687.687.381.463	436.787.713.347
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		106.044.105.860	271.646.879.903
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440+300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.491.394.244.879</b>	<b>3.858.361.537.196</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh

Bui Thi Kieu Chinh

Bui Thi Thuan

(Các thuật ngữ và trung từ đơn trong #1 là hệ phân loại thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mã số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

(Theo năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Đơn vị tính: VND Năm 2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.L1.	96.213.305.918	176.865.456.265
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96.213.305.918	176.865.456.265
4 Chi vốn bằng tiền	11	V.L2.	63.542.140.679	146.679.151.069
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		32.671.165.239	30.226.305.196
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.L3.	112.318.249.383	405.318.474.937
7 Chi phí tài chính	22	V.L4.	8.232.724.261	105.041.209.676
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		185.944.343	8.218.240.199
8 Chi phí bán hàng	25	V.L7.	6.271.924.694	8.368.870.448
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.L7.	44.894.270.991	47.214.912.969
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		189.849.588.148	276.713.487.842
11 Thu nhập khác	31	V.L5.	1.136.280.873	2.401.191.358
12 Chi phí khác	32	V.L6.	944.043.763	7.210.807.133
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		194.235.110	(4.809.615.775)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		190.843.823.858	271.903.811.267
15 Chi phí thuế TNDH hiện hành	51	V.L8.	-	256.931.364
16 Chi phí thuế TNDH hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		190.843.823.858	271.646.879.903

Hồ Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thảo

Đoàn Văn Minh

Mã số B 02 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Đơn vị tính: VND Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		190.843.823.858	271.903.811.267
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		7.526.731.816	8.119.667.050
- Các khoản dự phòng	03		6.893.518.095	93.886.384.695
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	03		(112.379.576.016)	(405.463.904.181)
- Chi phí lãi vay	06		185.944.343	8.218.240.198
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.887.737.982)	(24.115.690.893)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(333.796.421.688)	(389.837.611.672)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		201.713.840.393	(293.841.896.933)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(180.526.713.226)	161.423.047.881
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		256.781.613	2.276.151.491
- Tiền lãi vay đã trả	14		(325.457.015)	(7.993.273.184)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(82.588.381)	(5.923.060.394)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.621.082.814)	(8.554.771.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(313.224.199.616)	(332.587.128.443)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSCĐ khác	21		(1.329.200.532)	(1.386.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSCĐ khác	22		-	723.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.632.138.502.865)	(2.300.000.000)
4. Tiền thu từ cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		375.319.502.865	441.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(621.318.154.689)	(13.937.034.789)
6. Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	17.900.000.000
7. Tiền thu từ cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		333.800.012.624	119.151.768.246
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.295.666.747.594)	561.785.279.911
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.972.954.600.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		133.266.975.079	907.350.737.234
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.972.000.000)	(907.350.737.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.728.249.575.079	-
Lưu chuyển tiền thuần (trong kỳ) (50=20+30+40)	50		809.297.827.845	418.168.478
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		53.693.689.624	49.555.449.154
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+41)	70	V.L9.	642.993.427.491	53.693.689.624

Hồ Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thảo

Đoàn Văn Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM**

(Các thành viên này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kiểm toán kèm theo)

**1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO (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 0103003701 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 CEO và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 28/03/2007 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 13 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 số 0101183550 ngày 18/10/2023 do tăng vốn điều lệ từ vốn điều lệ của Công ty là 5.146.787.600.000 VND (Năm nghìn, một trăm bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm 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, kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, cung cấp dịch vụ và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chỉ tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chỉ tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (từ hoạt động trao đổi chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, JDC-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị và tư vấn thi 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 thi 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 KIỂM (tiếp theo)**  
(Các thành viên này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kiểm toán kèm theo)

**5. Các trục doanh nghiệp**  
Đánh số thứ các Công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH CEO Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, JDC-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng CEO	Tầng 12, Tháp CEO, JDC-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,53%	67,53%
3.	Công ty CP Phát triển dịch vụ CEO	Tầng 5, Tháp CEO, JDC-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đầu tư các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	31%	31%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lã 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành lễ tân, kinh doanh nghiệp sân chơi, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu số hợp do lịch Sonoma Villas and Resort, số 5, Ấp Dương Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh lễ động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch CEO	Tầng 1, Tháp CEO, JDC-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%
7.	Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu số hợp do lịch Sonoma Villas and Resort, số 5, Ấp Dương Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,16%	69,16%



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

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu số hợp du lịch Sonoma Villas and Resort, số 5, Ấp Dương Biều, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Thành Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu du lịch, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	Khu số hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonoma Villas Harbor City, số Hạ Long, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	94,03%	60%
10.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Trung	Lô D123, Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng.	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn Quản lý C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, MID-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Hoạt động tư vấn và tư vấn kỹ thuật về lĩnh vực quản lý.	100%	100%

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

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

**6. Thuyết minh về khả năng tin cậy thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu trung thực và chính xác.

**7. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại 31/12/2023 là 118 người (tại 31/12/2022: 115 người).

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

**1. Kỹ kế toán**

Kỹ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, 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.

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

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

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

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

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

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 15.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

**2. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

Công cụ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công cụ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công cụ tài chính đó. Công cụ 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**

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

**3. Việc lập kế toán**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bất hoặc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

**Các khoản cho vay**

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

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

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

**Đầu tư vào Công cụ con**

Công cụ con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công cụ con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vào cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ con được trích lập khi công cụ con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công cụ con và vốn chủ sở hữu được có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công cụ con. Nếu công cụ con là đơn vị trọng lập báo cáo tài chính hợp nhất thì các cơ sở để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của

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

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

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 phần tử cho nhà thuê, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên 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 của thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**B. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**

**B.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 phân tích trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không chắc chắn được ghi nhận 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 cố định tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

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

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

**B.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 phân tích trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

**Nhân lực, Bản quyền, bằng sáng chế**

Nguyên giá của nhân lực, 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.

**B. 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:

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

*(Các thuật ngữ này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

Loại tài sản vô định	Số năm khấu hao (năm)
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	33 - 47

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Trường tiểu học, nhân sự tư vấn C.E.O và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phát sinh với chính sách kế toán của Công ty.

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

**Hợp đồng kinh doanh đồng kiểm soát**

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng 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 mất đồng chờ phân bổ; chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ; các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

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

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

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

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

*(Các thuật ngữ này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

- 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**

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

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

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

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

**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 này 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.



Mẫu số B 09 - DN

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phí tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến hướng tiền và khả năng chi trả cổ tức như là do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, là do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phí 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, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

**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 đồ lỳ hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ tài doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ 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 bán 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.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản của người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu tiền lãi**

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

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**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 riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá và dự phòng các khoản đầu tư.

**21. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trích 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 người ta không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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 công về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

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

Mã số ĐKKD - DN

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

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Tiền	12.131.437.491	12.678.283.334
Tiền mặt	1.947.609.611	422.244.299
Tiền gửi ngân hàng	10.183.828.080	12.256.039.035
Các khoản tương đương tiền	638.600.699.609	41.815.126.275
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	650.600.000.000	41.815.126.275
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	143.600.000.000	41.815.126.275
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	103.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>842.951.437.491</b>	<b>55.693.669.626</b>

(1) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, có kỳ hạn 1 tháng và 3 tháng. Hợp đồng tự quay vòng gốc.

(2) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An, có kỳ hạn 1 tháng và 3 tháng. Hợp đồng tự quay vòng.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Ghi gốc	Ghi trị ghi sổ	Ghi gốc	Ghi trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.022.099.000.000	1.022.099.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.022.099.000.000</b>	<b>1.022.099.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 4 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi đồng để đảm bảo cho các hợp đồng thuê đất.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Ghi gốc	Đợt phòng	Ghi gốc	Đợt phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (1)	383.919.980.000	-	383.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O (2)	102.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt	176.900.000.000	(42.667.171.783)	176.900.000.000	(33.761.243.142)

Mã số ĐKKD - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(117.600.000.000)
Công ty CP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	(4.742.066.789)	10.200.000.000	(4.249.223.756)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc (3)	119.249.183.492	-	225.181.028.800	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (4)	1.263.750.000.000	-	737.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(7.945.835.532)	10.000.000.000	(7.946.465.111)
<b>Cộng</b>	<b>3.271.802.363.492</b>	<b>(292.254.274.194)</b>	<b>3.420.494.108.800</b>	<b>(285.556.936.899)</b>

(\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin của đối tượng để định giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Thông tin bổ sung cho từng khoản đầu tư vào Công ty con

**Tầm soát tình hình hoạt động của các công ty con**

- Hoạt động kinh doanh của các công ty con không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.

- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.

- Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O: Chủ sở hữu, cung cấp dịch vụ vận chuyển cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O.

- Trường Cao đẳng Đại Việt: Không phát sinh giao dịch trong năm.

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp đặt phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho thuê, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.

- Công ty CP Du lịch C.E.O: Tổ chức tour du lịch và sự kiện, đặt phòng khách sạn, đặt vé máy bay cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Du lịch C.E.O.

- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ môi giới bán bất động sản, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc.

- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Chủ sở hữu, cung cấp dịch vụ ăn uống, quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Chủ sở hữu cho Công ty mẹ, Công ty mẹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án, truyền thông, tư vấn nội bộ cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Chủ sở hữu cho Công ty mẹ.

- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

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

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

**Các thông tin bổ sung khác**

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đầu tư bổ sung vào các công ty con đã liệt kê dưới đây:

(1) Góp bổ sung vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-HĐQT ngày 23/8/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tất nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết ngày 09/8/2023 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH C.E.O Quốc tế.

(2) Góp bổ sung vào Công ty CP Xây dựng C.E.O theo Nghị Quyết số 14/2023/NQ-HĐQT ngày 23/8/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tất nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐHĐCĐ ngày 21/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Xây dựng C.E.O

(3) Tăng vốn theo Nghị quyết số 15/2023/NQ-HĐQT ngày 20/10/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 02/11/2023 do tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tăng từ 51,59% lên 69,36%.

(4) Góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn theo Nghị Quyết số 14/2023/NQ-HĐQT ngày 23/8/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tất nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐHĐCĐ ngày 28/1/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Nguồn hạn</b>				
Đào Thị Tân	8.122.996.800	-	8.122.996.800	-
Công ty CP Faxoo	2.368.752.821	(2.087.846.350)	3.418.858.241	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.323.058.320	-	24.690.112.434	-
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	4.381.818.180	-	9.794.719.497	-
Các đối tượng khác	31.879.107.471	(711.000.000)	33.120.113.131	(313.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>52.482.738.994</b>	<b>(2.798.846.350)</b>	<b>78.152.799.213</b>	<b>(2.400.846.350)</b>

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Nguồn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	2.011.573.850	-	2.011.573.850	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	16.047.251.684	-	-	-

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

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

Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	29.632.788.366	-	15.793.161.838	-
Các đối tượng khác	3.291.199.214	(340.000.000)	6.451.671.507	(340.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>42.923.987.580</b>	<b>(340.000.000)</b>	<b>22.244.833.345</b>	<b>(340.000.000)</b>

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**5. Phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Nguồn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (C)	67.000.000.000	-	62.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (C)	177.730.000.000	-	143.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>244.730.000.000</b>	<b>-</b>	<b>205.500.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Khoản cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay có thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

(ii) Khoản cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc vay theo các hợp đồng vay có thời gian cho vay 12 tháng, tiền lãi vay được trả 1 lần khi hết hạn.

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

**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Nguồn hạn</b>				
Tạm ứng cho CB/CNV	99.700.000	-	207.600.000	-
Chưa có, kỹ thuật, kỹ nghệ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.691.255.652	(5.100.000.000)
Công ty Hạt điều xây dựng và Xây lắp thương mại BNC (C)	3.100.000.000	(3.100.000.000)	3.100.000.000	(3.100.000.000)
Số Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (C)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Số Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (C)	14.713.000.000	-	14.713.000.000	-
Các đối tượng khác	66.133.452	-	66.335.452	-

Mã số B 09 - DN

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

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

Lãi phát sinh	29.847.083.940	-	20.320.000.351	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	12.309.139.844	-	7.329.621.388	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Phú Quốc	12.068.473.204	-	12.000.597.363	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	598.821.918	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	4.672.649.777	-	-	-
Phải thu khác	682.372.978.337	-	562.389.444.528	-
Tiền chưa được đến từ dự án Khu liên hợp cư cấp Socotra Residence (6)	612.717.648.590	-	278.616.788.343	-
Thuế TNCN phải thu CHCNP	2.071.021.332	-	1.331.539.887	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Tân Đảo (5)	39.348.000.000	-	170.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (6)	1.940.000.000	-	5.790.000.000	-
Các dự nợ phải trả khác	2.285.368.232	-	4.411.096.190	-
Dự nợ phải trả khác	-	-	92.500.000	-
<b>B) Phải nộp</b>	<b>1.692.084.000</b>	-	<b>1.692.084.000</b>	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1,692,084,000	-
Đưa đến từ giải phóng mặt bằng Quốc Oai (7)	1,692,084,000	-	1,692,084,000	-
<b>Cộng</b>	<b>726.613.199.932</b>	<b>(5.100.000.000)</b>	<b>685.303.809.723</b>	<b>(5.100.000.000)</b>

(1) Là khoản nợ nợ của Công ty Việt lập xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nhận đảm bảo và nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty Việt lập xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo Bản báo giá chào mua lại báo số 080/2009/BMC-CEO ngày 10/11/2009. Số lượng cổ phần này sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty Việt lập xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC-CEO.

(2) Là khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, nhận tiền từ báo CEO.

(3) Là khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Socotra Kiên Giang City.

(4) Khoản thanh toán theo thỏa thuận đầu tư theo thống kê về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc để thực hiện dự án Khu liên hợp cư cấp Socotra Residence thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(5) Chi phí truyền thông năm 2023 phải thu, số tiền được chia năm 2023 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn theo thống kê tạm chi trả cổ tức năm 2023 số 2212/2023/TB-TGD ngày 29/12/2023.

Mã số B 09 - DN

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

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

(6) Cổ tức được chia năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang theo thống kê báo chi trả cổ tức năm 2022 số 03-6/2023/TB-TGD ngày 8/6/2023.

(7) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đô thị dịch vụ xã hội Nam (phần vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai B1 H1 + H2 của Công ty).

c) Phải thu khác là các bên liên quan. Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**T. Dự sản**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
Phải thu của khách hàng	2.798.846.350	-	2.798.846.350	198.000.000
Trần Minh Hùng	220.000.000	-	220.000.000	66.000.000
Trần Phương Chính	440.000.000	-	440.000.000	132.000.000
Công ty CP Viễn thông Á Đông Tuấn Cửu	31.000.000	-	31.000.000	-
Công ty CP Focus	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	8.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Việt lập xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Trả trước cho người bán	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn mô dự chất	340.000.000	-	340.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.278.846.350</b>	-	<b>8.278.846.350</b>	<b>198.000.000</b>

**U. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	300.491.327.001	-	312.206.667.396	-
Hàng hóa	570.511.813	-	581.911.813	-
<b>Cộng</b>	<b>301.978.905.176</b>	-	<b>313.798.765.571</b>	-

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Quốc Oai, Dự án River Silk City - Hà Nội và một số dự án khác.



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

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

**9. Tổng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Mua vào, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá	17.631.718.641	7.763.918.182	3.234.204.738	1.683.917.005	30.313.858.566
Số dư ngày 01/01/2023	-	-	34.500.000	-	34.500.000
Mua trong năm	17.631.718.641	7.763.918.182	3.208.704.738	1.683.917.005	30.313.858.566
Số dư ngày 31/12/2023	17.631.718.641	7.763.918.182	3.208.704.738	1.683.917.005	30.313.858.566
Giá trị hao mòn lũy kế	6.191.954.673	5.541.995.994	3.128.935.499	1.531.247.065	16.394.183.231
Số dư ngày 01/01/2023	791.373.394	970.127.258	106.793.129	11.100.000	1.879.393.781
Khấu hao trong năm	5.400.581.279	4.571.868.736	3.022.142.370	1.520.147.065	14.524.769.440
Số dư ngày 31/12/2023	6.191.954.673	5.541.995.994	3.128.935.499	1.531.247.065	16.394.183.231
Giá trị còn lại	11.439.763.968	2.221.922.188	879.769.239	152.669.940	13.919.675.335
Tại ngày 01/01/2023	11.439.763.968	2.221.922.188	879.769.239	152.669.940	13.919.675.335
Tại ngày 31/12/2023	11.439.763.968	2.221.922.188	879.769.239	152.669.940	13.919.675.335

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang ở thể chấp, cần có đơn báo Mưu tư với ngày 31/12/2023 là 1.100.542.379 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 7.375.677.497 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.197.444.837 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 6.458.119.828 đồng).

29

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

**10. Tổng, giảm tài sản cố định vô hình** Đơn vị tính: VND

Khóa mục	Ban quyền, tổng sáng chế	Chương trình phần mềm	Mua sắm, sửa thường xuyên	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2023	208.518.000	3.158.725.750	267.227.596	3.634.471.346
Mua trong năm	-	1.020.000.000	-	1.020.000.000
Số dư ngày 31/12/2023	208.518.000	4.178.725.750	267.227.596	4.654.471.346
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2023	208.518.000	2.531.455.694	267.227.596	3.007.201.290
Khấu hao trong năm	-	652.446.235	-	652.446.235
Số dư ngày 31/12/2023	208.518.000	3.183.901.929	267.227.596	3.659.647.525
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	-	627.269.156	-	627.269.156
Tại ngày 31/12/2023	-	994.793.911	-	994.793.911

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.884.471.346 VND (tại ngày 31/12/2022: 1.884.471.346 VND)

**11. Tổng, giảm bất động sản đầu tư**  
**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khóa mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Mua vào vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	55.728.368.431	4.994.899.800	-	60.723.268.231
Mua vào vật kiến trúc	55.728.368.431	4.994.899.800	-	60.723.268.231
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	169.175.081.273	-	-	169.175.081.273
Mua vào vật kiến trúc	169.175.081.273	-	-	169.175.081.273
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 124.573.787.163 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 của được trình bày. Tuy nhiên, Công ty tiếp tục xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 chưa được trình bày theo 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 để xác định 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.

Mẫu số 09 - DN

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

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

**12. Tài sản dở dang dở hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án đầu tư xây dựng Trường (tập hợp, miễn học tư thục CEO)	14.427.420.283	14.426.206.470
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế đường mai dịch vụ - Sotay	5.411.380.694	5.337.798.974
Dự án Trung tâm đầu tư công nghệ cao Đại Việt - Làng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
<b>Cộng</b>	<b>20.542.730.680</b>	<b>20.468.025.147</b>

**13. Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>a) Ngân hàng</i>	<i>2.686.994.133</i>	<i>2.555.454.858</i>
Công cụ, dụng cụ để xuất đồng chờ phân bổ	10.946.377	7.940.341
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	943.963.958	1.332.002.538
Chi phí tiêu thụ đất đai chờ chờ tiền hợp Quốc Oai	789.379.496	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	45.472.084	13.719.087
Chi phí chờ phân bổ khác	856.885.218	1.291.793.492
<b>b) Dài hạn</b>	<b>5.967.628.668</b>	<b>6.273.568.699</b>
Trả trước tiêu thụ đất đai tích lũy 1% của Công ty Lạc Việt	3.724.497.081	3.839.096.997
Công cụ, dụng cụ để xuất đồng chờ phân bổ	218.863.710	423.563.716
Chi phí chờ phân bổ khác	2.000.717.815	2.009.108.986
<b>Cộng</b>	<b>8.654.614.799</b>	<b>8.829.023.729</b>

**14. Phải trả người khác**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Ghi gốc	Số có khả năng trả nợ	Ghi gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngân hàng</i>				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	-	11.988.769.666	11.988.769.666
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.568.234.980	2.568.234.980	6.496.217.955	6.496.217.955
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	13.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	10.505.464.043	10.505.464.043	12.100.678.843	12.100.678.843
<b>Cộng</b>	<b>28.073.699.023</b>	<b>28.073.699.023</b>	<b>43.585.666.464</b>	<b>45.585.666.464</b>

*b) Phải trả người khác từ các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

**15. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngân hàng</i>		
Trần Phương Chính	734.566.915	734.566.915

Mẫu số 09 - DN

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

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

Nguyễn Thanh Thủy	5.326.564.609	-
Các đối tượng khác	607.653.862	1.008.132.934
<b>Cộng</b>	<b>6.934.218.471</b>	<b>1.742.697.848</b>

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2023
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	190.301.636	4.278.081.658	4.668.583.314	-
Thuế thu nhập cá nhân	365.343.425	4.180.648.557	4.059.318.504	486.673.878
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.031.117.040	2.839.643.789	220.473.251
Các loại thuế khác	155.042.792.000	8.393.987.000	163.436.779.000	-
<b>Cộng</b>	<b>155.699.471.061</b>	<b>19.903.834.655</b>	<b>174.995.324.567</b>	<b>707.147.169</b>
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế GTGT	-	-	4.002	4.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	645.070.240	(4.873.727)	82.508.361	732.532.348
<b>Cộng</b>	<b>645.070.240</b>	<b>(4.873.727)</b>	<b>82.508.363</b>	<b>732.536.350</b>

**17. Chi phí phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngân hàng</i>		
Chi phí lãi vay tiêu chi	105.350.344	-
Chi phí phải trả khác	-	151.818.182
<b>Cộng</b>	<b>105.350.344</b>	<b>151.818.182</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>a) Ngân hàng</i>		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.782.882.113	3.532.338.480
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	183.071.316	62.968.365
<b>b) Dài hạn</b>	<b>72.989.092.746</b>	<b>73.306.206.774</b>
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tòa Tháp CEO	72.989.092.746	73.306.206.774
<b>Cộng</b>	<b>76.995.044.175</b>	<b>76.957.525.177</b>

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		31/12/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số nợ khả năng trả nợ	Trung tâm	Giá trị	
a) Nguồn vay	133.266.973,079	133.266.973,079	Tang	133.266.973,079	5.972.000.000
Vay ngắn hạn	133.266.973,079	133.266.973,079		133.266.973,079	5.972.000.000
Nợ ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Xuân (1)	133.266.973,079	133.266.973,079		133.266.973,079	-
Ty TNHH Hợpho (2)	-	-		-	5.972.000.000
Cộng	133.266.973,079	133.266.973,079		133.266.973,079	5.972.000.000

b) Thuê tài chính các chủ sở hữu

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/121002000100000 ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi: 21,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi hết ngày 31/12/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: bổ sung vốn lưu động của xuất khẩu thành phẩm; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tín gửi có kỳ hạn với giá trị 22,5 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 03/2023/121002000100000 ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi: 100 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi hết ngày 31/12/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tín gửi có kỳ hạn với giá trị 100 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2023/121002000100000 ngày 06/12/2023; Giá trị hạn mức thấu chi: 99,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi hết ngày 31/12/2024. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tín gửi có kỳ hạn với giá trị 99,5 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Xuân.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, 1002-1, Đường số 1, Khu Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

(2) Hợp đồng vay vốn số 01/CEO-ĐDĐ-HĐVY ngày 09/3/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016; Phụ lục gia hạn ngày 05/3/2017; Phụ lục gia hạn ngày 30/9/2019 gia hạn hợp đồng đến ngày 30/9/2020; Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 30/9/2020 gia hạn đến ngày 31/03/2022. Số tiền vay 5.972.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được trả toàn trong năm.

19. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Nguồn khác	123.697.554.846	123.672.696.262
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	193.641.090	70.879.320
Nhiệm kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	119.436.468.663	118.356.997.808
Đặt cọc thuê nhà thuê CEO	2.554.553.248	1.173.083.114
Trần Ngọc Thảo (1)	113.756.914.694	113.756.914.694
Các đối tượng khác	1.221.000.000	1.425.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.224.093.555	9.409.884.533
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.171.923	8.177.736.000
Các đối tượng khác	862.562.638	1.032.148.533
Đặt cọc phải thu khác	753.346.738	1.035.738.541
b) Phải trả	29.480.973.200	32.449.554.549
Nhiệm kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	29.480.973.200	29.874.855.364
Đặt cọc thuê nhà thuê CEO	4.173.649.840	4.631.314.354
Các đối tượng khác	21.306.923.160	21.343.647.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	2.574.698.783
Phải trả về dự án nhà ở xã hội	-	2.574.698.783
<b>Cộng</b>	<b>153.098.127.246</b>	<b>163.523.250.791</b>

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 210/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các căn phân biệt động sản tại Dự án BHHI thay cao cấp Sunstar Residence tại Khu phức hợp BHHI Trường, xã Dương Xá, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) Là khoản tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai thành phố Hà Nội theo Công văn số 1218/PTQH-ĐHTC ngày 09/9/2019.

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2022	2.973.399.858.889	-	478.174.717.944	3.643.574.576.833
Lãi trong năm trước	-	-	271.646.879.903	271.646.879.903
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(4.462.327.466)	(4.462.327.466)

Mẫu số B-09 - DN

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

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

Trích Quỹ lương thưởng, phúc lợi	-	(1.924.634.931)	(1.924.634.931)
Số dư tại 31/12/2022	2.573.399.858.000	-	251.434.615.458
Tổng vốn trong năm nay (*)	2.573.387.750.000	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	106.043.823.858
Chiếm khác (†)	-	(433.158.000)	-
Trích Quỹ đầu tư phát triển (‡)	-	-	(13.582.343.995)
Trích Quỹ lương thưởng, phúc lợi (§)	-	-	(27.164.687.995)
Số dư tại 31/12/2023	2.146.787.698.000	(433.158.000)	793.731.407.313

(\*) 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 2022 số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ là 2.573.399.858.000 đồng lên 5.146.799.750.000 đồng, trong tổng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.858.000 đồng, tương đương với 217.219.943 cổ phiếu.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.858.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp *Sumera Residence* (Dự án *Sumera Residence*) là 800.000.000.000 đồng, tổng vốn vào công ty con là 1.256.000.000.000 đồng (trong đó tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn là 1.200.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Trung là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc 100.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.858.000 đồng.

Khi kết thúc vốn số cổ phiếu là chưa phân phối hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giảm vào phần bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn là 506.250.000.000 đồng;
- Tăng vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng;
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng;
- Số đồng vốn góp cho dự án Khu biệt thự cao cấp *Sumera Residence* là 153.266.975.079 đồng;
- Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh là 12.390.524.109 đồng.

(§) Trích lập quỹ đầu tư phát triển và Quỹ lương thưởng phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 25/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (lần 2) của Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

b) Chỉ tiêu vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	2.146.787.698.000	2.573.399.858.000
Cộng	2.146.787.698.000	2.573.399.858.000
c) Các khoản giảm trừ về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	2.146.787.698.000	2.573.399.858.000
Vốn góp đầu năm	2.573.399.858.000	2.573.399.858.000
Vốn góp tăng trong năm	2.173.387.750.000	-
Vốn góp cuối năm	2.146.787.698.000	2.573.399.858.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Mẫu số B-09 - DN

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

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

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	514.678.760	217.219.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	514.678.760	217.219.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	217.219.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	514.678.760	217.219.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	217.219.985

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2023	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm
Quỹ đầu tư phát triển	89.038.288.016	13.582.343.995	-
Cộng	89.038.288.016	13.582.343.995	-

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Doanh thu	96.213.305.518	83.389.378.119
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	91.476.078.148
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	-
Cộng	96.213.305.518	174.865.456.265

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

2. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	41.087.329.294	31.810.658.254
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	22.454.817.325	112.828.492.815
Cộng	63.542.146.619	144.639.151.069

(\*) Tiền sử dụng để phát cấp bổ sung của Dự án Khu đô thị mới River Silk City theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và Thông báo của Chi cục thuế khu vực Phú Lý - Kim Bảng; tiền sử dụng để phát cấp bổ sung của Dự án Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai theo Thông báo của Chi cục thuế Khu vực Thạch Thất - Quốc Oai.

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi kỹ quỹ, lãi cho vay	28.537.676.656	30.110.719.337
Cổ tức, lợi nhuận được chia	104.082.500.000	374.384.948.322
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.773.369	114.813.278
Cộng	141.393.549.625	405.310.474.937



Mẫu số B 09 - DN

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

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

4. Chi phí tài chính	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi thiếu chi	185.944.343	8.218.260.198
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.798.767.674	98.683.751.838
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(101.429.579)	(1.880.483.368)
Lãi kinh phí bảo vệ dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	1.136.478.858	-
Chi phí tài chính khác	212.962.962	-
<b>Cộng</b>	<b>8.281.724.261</b>	<b>185.041.589.674</b>
5. Thu nhập khác	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi nhận lấy tiền mua của bộ	128.632.667	174.655.629
Thu tiền phạt chậm trả hợp đồng, phạt vi phạm với quy	594.411.433	168.358.383
Thu thanh lý TSCĐ	-	348.344.442
Thu tiền từ dự án Sonny và Chí Dũng	-	1.623.392.558
Thu nhập khác	415.236.773	64.306.625
<b>Cộng</b>	<b>1.138.280.873</b>	<b>2.091.191.358</b>
6. Chi phí khác	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhận nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	907.163.637	-
Chi phí xử lý dự án thua lỗ của liên minh của liên minh nhà nước	-	263.366.615
Chi phí tài trợ	-	523.448.000
Chi phí đóng góp bảo trợ dự án "Khu phân vùng CEO" Làng Hòa Lạc	-	1.264.216.000
Chi phí khác	36.882.128	5.157.822.478
<b>Cộng</b>	<b>944.045.765</b>	<b>7.111.867.133</b>
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	4.232.824.484	8.366.878.498
	4.323.261.990	4.256.290.336
	1.441.665.361	4.137.765.256
	666.996.333	2.814.854
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	44.895.370.891	51.198.897.732
	27.016.773.554	27.788.448.409
	1.026.972.459	1.336.320.837
	1.924.480.912	2.487.288.982
	656.841.322	476.438.564
	198.000.000	367.300.000
Chi phí dự phòng	13.714.838.288	18.717.396.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

c) Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	2023	2022
	VND	VND
Chi phí tổng tiền khác	157.341.256	329.792.217
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(4.083.984.783)
<b>Cộng</b>	<b>157.341.256</b>	<b>(4.083.984.783)</b>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	129.233.904.241	123.714.961.472
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	104.002.500.000	174.984.940.322
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	2.495.020.301	2.319.425.218
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(27.727.424.542)	-
Lãi được chuyển và bù trừ từ lỗ các hoạt động	-	(44.950.613.632)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế xuất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(23.335.976.537)	(56.411.397.734)
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.458.653.972
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(146.700.982.478)
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	183.039.960	-
Lãi được chuyển và bù trừ từ lỗ các hoạt động	(23.172.536.577)	(197.433.734.330)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế xuất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (2)	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (xem chi tiết TNDN 10%)	161.096.154	800.307.320
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	17.543.808	277.865.333
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	393.987.270
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	(183.039.960)	(1.472.160.123)
Lãi được chuyển và bù trừ từ lỗ các hoạt động	-	0
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	10%	10%
Thuế xuất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (3)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	-	256.931.364
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>-</b>	<b>256.931.364</b>

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

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

**9. Lệ cơ bản trên cổ phiếu**

Lệ cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty CP Tập đoàn CEO theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 39 - Lệ cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản nợ trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. Số tiền đi vay được theo trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế hoạch thông thường	153.266.975.079	907.350.737.234
<b>2. Số tiền đi vay trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế hoạch thông thường	5.972.000.000	907.530.737.234

**VIII. Những thông tin khác**

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

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-HDQT ngày 16/2/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO thông qua việc thành lập Chi nhánh của Công ty tại Phú Quốc. Tên chi nhánh là Công ty CP Tập đoàn CEO - Chi nhánh Phú Quốc. Địa chỉ chi nhánh là Khu biệt thự cao cấp Seasons Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Bộ nhận Ông Đoàn Văn Minh là người đứng đầu chi nhánh - Giám đốc chi nhánh. Hình thức hạch toán của chi nhánh: Chi nhánh hạch toán phụ thuộc.

Ban Tổng giám đốc Công ty không định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, người sự kiện nêu trên, sẽ trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tính chính xác và hoạt động của Công ty của tài sản phải được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**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.

Đanh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH CEO Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng CEO	Công ty con
Công ty CP Phát triển dịch vụ CEO	Công ty con
Trường Cao đẳng Đại Việt	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty con
Công ty CP Du lịch CEO	Công ty con
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế CEO	Công ty con
Công ty TNHH Green Phú Quốc (tên khác là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ CEO)	Công ty con của Công ty TNHH CEO Hospitality

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

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

Công ty TNHH CEO Hospitality	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng CEO Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng CEO
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Trung	Công ty con
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch CEO
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng CEO	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ CEO
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực CEO	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ CEO
Công ty CP Công ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ CEO
Công ty TNHH MTV Xây dựng CEO Văn Đồn	Công ty con của Công ty CP Xây dựng CEO
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Văn Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch CEO

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Xây dựng CEO	3.055.665.740	40.762.046.061
Công ty CP Phát triển dịch vụ CEO	-	190.914.972
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực CEO	253.645.650	85.767.566
Công ty CP Du lịch CEO	3.938.806.313	5.442.667.792
Công ty TNHH Green Phú Quốc	376.932.600	675.570.400
Công ty TNHH CEO Hospitality	14.546.105.297	15.355.150.831
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế CEO	1.918.715.665	1.836.153.244
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	295.829.955	809.740.379
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	1.344.989.564	18.093.333
Công ty TNHH MTV Xây dựng CEO Phú Quốc	79.028.339.520	1.727.608.333
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	133.097.643	328.586.196
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Văn Đồn	-	1.127.778
<b>Bán hàng</b>		
Công ty CP Xây dựng CEO	1.025.935.179	1.039.916.366
Công ty CP Du lịch CEO	543.162.032	563.319.454
Công ty CP Phát triển dịch vụ CEO	-	1.007.822.873
Công ty TNHH CEO Quốc tế	357.899.086	371.663.210
Công ty TNHH CEO Hospitality	215.627.221	214.172.643
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	23.340.000	180.496.805

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	43.400.532.398	26.507.098.504
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Văn Điển	529.258.720	-
Công ty TNHH Green Phú Quốc	1.779.750	1.395.600
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	708.709.626	9.413.839.493
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	901.007.683	910.847.509
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	162.157.450	2.852.000
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	1.081.495.159	341.354.278
Công ty CP Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	-	15.000.000
<b>Vay</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	123.000.000.000
<b>Trả tiền vay</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	123.000.000.000
<b>Cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	24.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	123.000.000.000	-
<b>Thu tiền cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	58.750.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	-	45.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	90.280.000.000	-
<b>Chi phí tài trợ</b>		
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	244.863.014
<b>Lãi cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	-	1.132.507.261
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.179.515.736	5.648.713.877
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	18.784.675.941	7.999.410.961
<b>Cổ tức nhận được</b>		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	1.637.500.000
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	82.537.440.323
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	86.862.500.000	270.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	5.940.000.000	20.790.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.000.000.000	-
<b>Góp vốn vào công ty con</b>		
Góp vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	200.000.000.000	9.355.653.000
Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	4.341.379.789
Góp vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O	51.000.000.000	-
Góp vốn vào Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	94.068.154.689	-
Góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	506.250.000.000	-
<b>g) Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	5.523.056.320	24.691.112.424
Công ty CP Du lịch C.E.O	263.424.877	159.567.536
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	4.581.818.182	9.794.719.497

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng C.E.O	26.603.823	1.824.703
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	25.105.456	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	309.615.352	771.946.767
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	36.752.960	71.474.523
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Văn Điển	582.184.392	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	97.948.636	-
Công ty TNHH Green Phú Quốc	1.907.725	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	80.310.640	71.385.647
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	16.047.251.684	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	62.020.148	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	20.632.788.268	15.781.141.838
<b>Cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	67.000.000.000	62.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	177.720.000.000	145.000.000.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Điển	59.346.000.000	273.409.598.584
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	3.940.000.000	3.790.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	12.509.135.044	7.329.621.288
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	127.440.000	41.040.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	-	13.867.993
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.068.473.204	12.992.589.044
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	12.300.000
Công ty CP Du lịch C.E.O	378.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	28.692.684	-
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty CP Du lịch C.E.O	477.417.009	779.903.650
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.568.234.980	6.496.217.955
Công ty TNHH Green Phú Quốc	150.397.942	265.908.132
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	135.581.109	192.846.994
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	11.908.769.666
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	1.478.878.328
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	-	60.200.893
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Văn Điển	513.825.564	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	87.900.000	22.074.000
<b>g) Chi thế thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm:</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	21.533.517.093	9.054.643.565
Thu lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	576.000.000	380.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.109.517.093</b>	<b>9.434.643.565</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

		Năm 2023
		VND
<b>I. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc</b>	<b>Chức danh</b>	<b>11.832.928.835</b>
Đoàn Văn Minh	Tổng giám đốc	3.046.947.704
Tạ Văn Tử	Phó Tổng giám đốc	1.157.149.506
Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc	1.097.542.985
Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	2.012.699.623
Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	3.653.298.201
Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.965.298.812
<b>II. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng</b>	<b>Chức danh</b>	<b>7.788.597.058</b>
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	5.879.356.065
Đỗ Thị Thảo	Kế toán trưởng	596.800.579
Trần Trung Kiên	Thành viên HĐQT	641.720.207
Hương Thiêt Hằng	Thành viên độc lập HĐQT	576.720.207
<b>III. Thu lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</b>	<b>Chức danh</b>	<b>676.000.000</b>
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Trần Trung Kiên	Thành viên HĐQT	84.000.000
Hương Thiêt Hằng	Thành viên độc lập HĐQT	84.000.000
Trần Thị Thủy Linh	Trưởng BKS	88.000.000
Bùi Đức Thiện	Thành viên BKS	36.000.000
Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	36.000.000

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vận hoạt động liên tục và không bị ảnh hưởng bởi các biến động thông qua tài sản tài chính và các nguồn vốn và công cụ.

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 và đi kèm với 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).

**Mức độ đòn bẩy tài chính**

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

**Công cụ tài chính**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	133.266.973.079	3.972.000.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền	882.951.437.491	33.693.609.626
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	6.042.706.488.334	3.390.871.733.466
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chỉ tất 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 cụ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số V.2.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	882.951.437.491	33.693.609.626
Phải thu khách hàng và phải thu khác	781.197.084.396	676.734.962.586
Các khoản đầu tư tài chính	1.284.819.000.000	218.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.948.947.521.887</b>	<b>948.428.572.212</b>
<b>Công cụ tài chính</b>		
Các khoản vay	133.266.973.079	3.972.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	181.161.826.269	207.507.917.219
Chi phí phải trả	105.350.344	151.818.182
<b>Tổng cộng</b>	<b>334.534.519.692</b>	<b>213.231.735.397</b>

Công ty tham định giá ghi sổ hợp lý của tài sản tài chính và công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 219/2009/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 cụ tài chính. Thông tư 219 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 định 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.

**Mức 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.



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

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chấp lãi suất thả nổi 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 của 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 chủ yếu để 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 tin 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. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công cụ đầu tư và tài sản để hạn chế 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 tài chính, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp thêm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đầu hạn theo hợp đồng còn lại đối với công cụ tài chính phải 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 cụ 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 đầu hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Đuối 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2023</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	151.681.211.609	29.480.573.200	181.161.824.209
Chi phí phải trả	105.350.344	-	105.350.344
Các khoản vay	133.266.975.079	-	133.266.975.079
	<b>Đuối 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>31/01/2023</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	174.628.267.666	32.449.554.549	207.077.822.215
Chi phí phải trả	151.818.182	-	151.818.182
Các khoản vay	5.972.000.000	-	5.972.000.000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. 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 đầu hạn cho tài sản tài chính phải sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đầu hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm tài sản tài chính có (yếu tố). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phải sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công cụ và tài sản thanh.

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

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

	Đuối 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	862.951.437.491	-	862.951.437.491
Phải thu khách hàng và phải thu khác	779.505.000.596	1.692.004.000	781.197.004.596
Các khoản đầu tư tài chính	1.206.819.000.000	-	1.206.819.000.000
	<b>Đuối 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>31/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.693.609.628	-	53.693.609.628
Phải thu khách hàng và phải thu khác	675.062.878.388	1.692.004.000	676.754.942.588
Các khoản đầu tư tài chính	210.000.000.000	-	210.000.000.000

**4. Thông tin cơ bản**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 (VAF).

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập báo

Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thảo

Tổng Giám đốc



Bùi Văn Minh

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
<b>NỘI DUNG</b>	
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 48

## 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 31/12/2023.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kiên	Thành viên
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu có các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu nào 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 sai gian lận.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

biên án toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Đoàn Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 17 tháng 1 năm 2024



Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm tra của Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, 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 tuân thủ 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 sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhận 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 sự đánh giá 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, tuân các tiêu chuẩn trong yêu cầu trình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Hồng Sơn  
 Phó Tổng giám đốc  
 Số Giấy CN ĐKKD kiểm toán: 0813-2023-014-T  
 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 ĐKKD kiểm toán: 0949-2023-014-T



Mã số 881 - DNHN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND  
61/01/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.782.396.556.533</b>	<b>3.681.894.355.939</b>
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1.153.356.865.418	487.882.379.181
1.1 Tiền	111		99.968.615.428	82.486.952.916
2 Các khoản tương đương tiền	112		1.053.396.250.000	325.415.326.275
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>1.543.287.327.624</b>	<b>382.865.299.847</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.543.287.327.624	382.865.299.847
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.529.420.547.389</b>	<b>1.348.279.794.818</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	654.420.129.471	773.803.730.491
2 Tài trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	242.517.933.811	189.108.794.047
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	10.800.000.000	-
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	677.150.443.865	333.448.663.586
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(64.468.317.937)	(69.951.291.706)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8.</b>	<b>1.378.134.325.282</b>	<b>1.467.663.048.362</b>
1 Hàng tồn kho	141		1.378.134.325.282	1.467.663.048.362
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>268.991.476.499</b>	<b>154.283.839.721</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	118.511.443.689	42.357.331.116
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		121.443.137.807	88.254.893.276
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17.	23.017.889.003	23.671.715.329
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.672.456.976.643</b>	<b>3.399.283.842.266</b>
1 Các khoản phải thu dài hạn	210		14.507.856.507	11.742.815.881
1.1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	14.507.856.507	11.742.815.881
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.363.482.578.694</b>	<b>1.397.521.437.351</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	1.318.764.372.254	1.349.347.732.468
- Nguyên giá	222		1.758.285.914.169	1.724.747.183.264
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(439.521.541.915)	(375.371.612.796)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	44.718.197.350	48.173.694.883
- Nguyên giá	228		70.188.048.877	68.468.474.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(25.469.851.527)	(20.294.779.855)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12.</b>	<b>618.843.642.965</b>	<b>636.919.784.388</b>
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	733.974.468.699
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(116.557.983.669)	(107.054.684.311)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.548.257.411.644</b>	<b>1.216.474.859.629</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	241	V.9.	1.548.257.411.644	1.216.474.859.629
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>135.345.688.941</b>	<b>148.738.825.925</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	55.634.713.877	57.259.046.070
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		23.654.593.683	17.249.979.400
3 Lợi thế thương mại	269	V.14.	56.076.381.379	73.229.800.455
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>9.454.847.536.584</b>	<b>7.080.487.398.145</b>

(Các thuyết minh có trong 17 phụ lục đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mã số 881 - DNHN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND  
61/01/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.178.791.514.995</b>	<b>3.341.332.518.341</b>
1 Nợ ngắn hạn	310		2.471.838.681.858	2.428.812.282.356
1.1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	209.427.744.974	341.417.476.500
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16.	1.100.386.421.247	429.988.780.619
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17.	84.391.784.114	313.956.339.670
4 Phải trả người lao động	314		17.902.480.303	16.388.949.539
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18.	150.542.973.884	194.906.460.288
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19.	3.705.729.392	3.531.318.483
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	275.338.927.073	302.488.040.296
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21.	542.465.500.563	747.706.454.664
9 Quỹ lương thưởng, phúc lợi	322		87.697.120.870	72.116.482.933
II Nợ dài hạn	328		706.952.833.137	912.520.236.005
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18.	143.253.561.719	190.774.481.144
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19.	188.465.916.107	208.891.839.287
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	34.483.575.200	37.449.354.549
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21.	279.207.304.341	417.562.249.549
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.425.483.970	60.006.577.835
6 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	635.514.321
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.244.056.021.589</b>	<b>3.719.154.879.804</b>
1 Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	6.244.056.021.589	3.719.154.879.804
1.1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.146.717.600.000	3.173.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.146.717.600.000	3.173.399.850.000
1.2 Thặng dư vốn cổ phần	412		643.150.000	-
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		218.184.654.374	170.458.196.924
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		383.618.368.475	522.641.547.554
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		425.779.694.313	243.734.193.758
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(42.161.325.838)	278.907.353.796
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		297.879.198.742	432.635.285.326
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>9.454.847.536.584</b>	<b>7.080.487.398.145</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 1 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đoàn Văn Minh

Đỗ Hòa Thăng

Đỗ Thị Thảo

(Các thuyết minh có trong 17 phụ lục đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mã số thuế: 002-00010

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND  
Năm 2023 Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.393.477.632.166	1.549.815.672.158
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	4.662.909	17.101.473
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.393.473.569.291	1.548.998.570.685
4 Giá vốn bán hàng	11	VI.3.	969.432.094.097	1.436.734.217.213
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		423.041.465.194	912.264.353.470
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	34.822.255.885	31.734.978.990
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	48.601.321.962	129.368.665.552
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		46.213.436.898	122.242.189.917
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.8.	122.608.818.759	272.693.690.778
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	101.910.310.304	97.575.258.385
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20-25-26)	30		198.522.879.134	484.357.742.745
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	10.879.523.081	23.665.430.365
13 Chi phí khác	32	VI.7.	8.321.548.733	16.379.763.433
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.548.974.348	9.294.666.930
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		197.883.644.582	473.652.414.675
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	81.168.353.456	140.233.333.706
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	(4.485.306.350)	22.801.768.467
18 Lợi nhuận sau thuế theo nghiệp vụ (60=50-51+52)	60		121.198.197.396	318.418.318.989
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		120.363.712.353	318.907.151.736
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(20.265.514.957)	31.708.158.746
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	494,99	978,25

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc

Đỗ Hòa Thăng

Đỗ Thị Thảo

Đoàn Văn Minh

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mã số thuế: 002-00010

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND  
Năm 2023 Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		197.883.644.582	473.652.414.675
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		97.605.590.823	101.583.265.753
- Các khoản dự phòng	03		13.851.431.790	(587.102.199)
- Lãi, lỗ chính sách tỷ giá hối đoái do chênh giá lại các khoản ngoại tệ có gốc ngoại tệ	04		(88.351.758)	(413.662.837)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(59.784.677.482)	(51.483.424.421)
- Chi phí lãi vay	06		46.213.436.898	122.242.189.912
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		295.737.494.815	644.994.688.883
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(840.848.171.229)	(485.033.197.740)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		192.328.714.788	(860.935.423.488)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		273.183.506.227	1.396.421.983.461
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(72.529.780.380)	(52.339.624.682)
- Tiền lãi vay để trả	14		(81.897.294.948)	(143.973.299.564)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(141.462.952.633)	(39.877.108.183)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(54.538.853.407)	(12.608.732.827)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(29.813.186.773)	416.627.238.699
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(733.391.939.743)	(107.396.547.336)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		38.383.932.371	27.483.009.620
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.073.375.683.789)	(403.657.363.014)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		926.716.473.088	603.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(94.068.134.689)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		93.000.000.000	204.847.757.643
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.379.472.605	35.488.226.863
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	28		(2.438.731.888.146)	377.795.685.776
<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		2.572.914.600.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.876.830.468.737	2.668.591.573.508
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.420.810.418.337)	(3.251.302.053.095)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
 (tiếp theo)

Chi tiêu	Mã Thuật ngữ	Năm 2023	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33.000.000.000)	(143.236.593.694)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.795.876.452.488	(725.847.676.283)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=36+40)	50	749.345.234.479	88.435.247.185	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	407.902.279.191	319.091.369.149	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	88.351.758	415.662.837	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	1.133.556.865.428	407.902.279.191	

Hà Nội, ngày 12 tháng 1 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**  
 Tổng Giám đốc

Người lập  
  
 Đỗ Hữu Trọng

Kế toán trưởng  
  
 Đỗ Thị Thảo

  
  
 Đoàn Văn Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0001183350, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 số 0101183350 ngày 18/10/2023 do tăng vốn điều lệ thì vốn điều lệ của Công ty là 5.144.787.688.000 VND (Năm nghìn, một trăm bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm nghìn đồng).

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ cho thuê nhà, dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch, quản lý khu đô thị,... và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HHD-1, Dô Địch mới Mỹ Đình, 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 cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại 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 bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số B 09 - DN/BN

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

Các thành viên lập kế hoạch hợp nhất và các đơn vị được áp dụng chế độ kế toán tài chính hợp nhất làm theo

**5. Các trúc Công ty**

Thông tin chi tiết về các Công ty con được áp dụng chế độ kế toán tài chính hợp nhất của Công ty con năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,50%	67,50%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đầu tư các ngành nghề kinh doanh bất động sản, ...	31%	31%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 28/20, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán chuyên nghiệp các loại, ngành nghiệp chuyên biệt, ...	100%	100%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu số hợp du lịch Socrates Villas and Resort, số 5, ấp Dương Báo, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty Cổ phần Đa Dịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ đa dịch	31%	31%

13

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số B 09 - DN/BN

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

Các thành viên lập kế hoạch hợp nhất và các đơn vị được áp dụng chế độ kế toán tài chính hợp nhất làm theo

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty Cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu số hợp du lịch Socrates Villas and Resort, số 5, ấp Dương Báo, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	60,30%	60,30%
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu số hợp du lịch Socrates Villas and Resort, số 5, ấp Dương Báo, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu du lịch, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Hóa	Khu số hợp du lịch nghỉ dưỡng Socrates Villas and Harbor City, số Hạ Long, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	94,00%	90 %
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Núi Trùng	Lô D12B, Khu 4, khu du lịch Bắc Hà do Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HHD-1, Đô thị mới Mỹ Đình, đường Phạm Hồng, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

13

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

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

### 6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

### 7. Số lượng nhân viên

Tại ngày 31/12/2023 Công ty có 118 nhân viên đang làm việc (Tại ngày 31/12/2022 là 115 nhân viên).

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 23/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 52/2016/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.

Kiểm Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 - "Đào tạo 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 riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

### Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

### Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát lần 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 được 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. Tất cả 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. Bản kỳ khoản thừa 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 giá 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 03 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 giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lỗ/đãi nhộp vụ nhưng bán công ty tương ứng.

### 2. Công cụ tài chính

#### Giữ 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 liên quan)*

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

Công cụ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công cụ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công cụ tài chính đó. Công cụ 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 phải sinh.

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

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

**3. Ước tính kế toán**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**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 liên quan)*

- 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.

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

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để mua 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 mua sắm, chi phí thuê phòng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên gia tư vấn, chi phí quản lý xây dựng 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 đưa ra thị trường.

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 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chi số nguyên giá, hạn mức ký kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

Công ty 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 cố định tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

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

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

**8.1 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 phân tích trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm: Quyền sử dụng đất, Nhân 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.

**Nhân hiệu, tên thương mại, Bản quyền, bằng sáng chế**

Nguyên giá của nhân 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 với đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho thuê bộ, giải phóng mặt bằng, xin lập 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 30 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)

**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 đơn ra để tạo đổi nhận 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 phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây 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 bán đầu tiên 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	(*)
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 47

(\*) Quyền sử dụng đất của Tòa tháp CEO, HH1-1, Đường mới Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội có quyền sử dụng đất là vô thời hạn và quyền sử dụng đất tại Dự án Sonam Cosmotel & Villas Phú Quốc có thời gian khấu hao 45 năm.

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

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

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

**Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

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

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu;
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu;

**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)

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Các khoản chi phí phải ghi chép.

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

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

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

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

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

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

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

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

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

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

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

**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)

kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí nước phải trả, trích trước chi phí dự án, chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê bất động sản, lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê bất động sản là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác bất động sản nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
  - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu bất động sản với lãi suất cố định 7%/năm trên giá trị của sản bất động sản;
  - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu bất động sản tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong đó chủ sở hữu bất động sản 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 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 tiện ích dự án Sonoma 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.

**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)*

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn cứ để các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến lượng tiền và khả năng chi trả cổ tức như là do định giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do định 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.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, 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 hóa, 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 hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành trên bộ và bán 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;

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

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

- Công ty 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 được tính trong kỳ.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán, chiết khấu thanh toán và lỗ chênh lệch tỷ giá.

**21. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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, như cũ) và người ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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 hợp nhất và được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Mã số Đ 09 - DNHN

**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)

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

Việc xác định thuê thu nhập doanh nghiệp của Công ty còn có 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 công về thuê 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 được miễn kế 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền	98.968.671.428	82.488.952.916
Tiền mặt	11.460.676.961	14.236.731.601
Tiền gửi ngân hàng	84.319.994.444	68.210.217.915
Các khoản tương đương tiền (*)	1.851.196.258.889	315.471.326.271
<b>Cộng</b>	<b>1.153.356.865.428</b>	<b>487.982.279.191</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 1 tháng.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngân hàng</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624	382.865.299.847	382.865.299.847
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	1.348.399.000.000	1.348.399.000.000	376.500.000.000	376.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thịnh An (2)	188.127.624	188.127.624	1.197.938.833	1.197.938.833
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đầu tư Tín Dụng - CN Hà Nội (3)	1.306.000.000	1.306.000.000	5.167.363.814	5.167.363.814
<b>Cộng</b>	<b>1.542.287.327.624</b>	<b>1.542.287.327.624</b>	<b>382.865.299.847</b>	<b>382.865.299.847</b>

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân. Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được đóng để đảm bảo cho các khoản vay. Chi tiết như sau:

Mã số Đ 09 - DNHN

**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)

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Tập đoàn C.E.O tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 12 tháng với Công ty CP Tập đoàn C.E.O, tổng số tiền gửi là 1.022.000.000.000 đồng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi được đóng để đảm bảo cho các khoản vay. Chi tiết tại thuyết minh số F.21.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Xây dựng C.E.O tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 691/2023/4330181/CFOXD/SD/PTX ngày 27/10/2023 với Công ty CP Xây dựng C.E.O, số tiền gửi là 30 tỷ đồng; kỳ hạn 6 tháng. Hợp đồng này được đóng để đảm bảo cho khoản vay. Chi tiết tại thuyết minh số F.21.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Du lịch C.E.O tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn số 10710016/THDTC.TX với giá trị kỳ quỹ là 300 triệu đồng. Khoản tiền gửi kỳ quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/02/24 đến khi tài khoản tiền gửi kỳ quỹ được mở toàn để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép cho Công ty và đảm bảo hoạt động kinh doanh IP bình Quốc tế.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Hà Nội tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng tiền gửi số 9988799202310270002 ngày 25/10/2023 với giá trị 100 tỷ đồng, thời hạn 3 tháng, trả lãi cuối kỳ, tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này được đóng để đảm bảo, thế chấp cho hợp đồng thuê chi số 04/2023/99887992023D ngày 16/11/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty TNHH MTV Phú Khoa Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thịnh An.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 99012023/Happy Family/THDTC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đầu tư Tín Dụng - CN Hà Nội, kỳ hạn 6 tháng, hợp đồng tự động quay vòng.

**3. Phải thu của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngân hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư Sắc mìn Nhật Sơn	-	-	33.000.000.000	-
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phú	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Các đối tượng khác	635.191.669.471	(43.816.173.665)	661.574.870.491	(29.712.514.118)
<b>Cộng</b>	<b>634.419.529.471</b>	<b>(58.057.113.665)</b>	<b>773.863.730.491</b>	<b>(43.953.454.118)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngân hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư đầu tư Thăng Long	1.611.575.850	-	1.611.575.850	-



Mã số B 09 - DNHN

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

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

Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	-	11.881.806.921	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng HAI A	31.802.775.512	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất cao cấp Alliance	12.974.233.519	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mỹ Linh (*)	111.870.000.000	-	121.470.000.000	-
Các đối tượng khác	78.809.343.890	(996.649.172)	46.538.411.776	(526.921.320)
<b>Cộng</b>	<b>142.517.832.811</b>	<b>(996.649.172)</b>	<b>189.108.794.647</b>	<b>(526.921.320)</b>

(\*) Là khoản và trước tiền gửi phòng một bằng của Dự án Khu đô thị mới CEO Mỹ Linh.

**5. Phải thu về cho vay**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngân hàng</b>				
Trung Thi Hương (1)	10.800.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Theo Hợp đồng vay vốn số 120102023/CEO/ĐMVC-TCKT ngày 12/7/2023, thời hạn cho vay 12 tháng.

**6. Phải thu khác**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngân hàng</b>	677.266.443.663	(5.875.775.220)	231.448.663.986	(1.581.876.260)
Tạm ứng	1.417.477.114	-	3.634.898.403	-
<b>Cần trả, kỳ trước, kỳ quỹ</b>	42.751.958.651	(5.100.000.000)	42.058.091.892	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.631.495.000	-	19.869.336.000	-
Các khoản kỳ quỹ, kỳ trước, khác	385.455.633	-	245.756.892	-

Mã số B 09 - DNHN

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

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

<b>Phải thu khác</b>	633.181.056.099	(715.175.120)	289.563.672.691	(401.016.268)
Lãi dự thu	18.406.928.437	-	1.125.853.957	-
Các khoản phải thu khác	622.744.087.662	(715.175.120)	288.037.818.734	(401.016.268)
Tiền thuê thuận đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasa Residence (1)	612.737.646.390	-	278.016.788.343	-
Thuế TNCN phải thu CNCN	2.071.021.333	-	1.511.338.917	-
Các khoản phải thu khác	1.945.479.337	(715.175.120)	7.889.470.404	(401.016.268)
<b>Đãi hạn</b>	34.587.856.587	-	11.742.813.001	-
Kỳ quỹ, kỳ trước, đãi hạn	12.815.772.507	-	10.040.933.001	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Đãi hạn từ GPNN Quốc gia	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
<b>Cộng</b>	<b>691.808.389.372</b>	<b>(5.815.175.120)</b>	<b>345.199.678.987</b>	<b>(5.501.016.268)</b>

(1) Là khoản đãi hạn cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nhận đầu báo và chấp thuận chuyển nhượng 310.000 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 Hòa bản ghi nhớ giữa hai bên số 689/2009/BMC-CEO ngày 10/1/2009. Số lượng cổ phần vào sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC chuyển chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới BMC Thăng Long cho Công ty CP Đầu tư BMC-CEO.

(2) Là khoản kỳ quỹ của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, nằm ven từ tháp CEO.

(3) Là khoản kỳ quỹ của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Sonasa Kiên Giang City.

(4) Là khoản kỳ quỹ theo Hợp đồng tiền gửi kỳ quỹ số 01/0000Q-BDV-PHUQUOCHUUDISC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc về việc kỳ quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu dân cư Dương Hải với thời hạn 12 tháng.

(5) Khoản thanh toán theo thỏa thuận đầu tư theo thông báo về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc để thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasa Residence thuộc khu phố 041 Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**7. Nợ vào**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khả năng khả năng thu hồi</b>				
Phải thu của khách hàng	84.376.789.552	28.313.675.867	52.449.156.591	8.495.696.473
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	3.743.675.867	12.478.919.558	6.239.459.779

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CEO**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HUD-1, Đường số 17, Khu Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số thuế: 0305000000

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

(Các thành viên của Tập đoàn Cổ phần Tập đoàn CEO được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	11.200.000.000	9.240.000.000	-	-
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	14.240.940.000	-	14.240.940.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	11.000.000.000	8.400.000.000	-	-
Các đối tượng khác	34.450.929.974	6.930.000.000	25.729.291.033	1.256.136.694
<b>Tổng trước cho người bán</b>	<b>996.049.172</b>	<b>-</b>	<b>996.049.172</b>	<b>69.127.892</b>
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Tài Hông	217.226.172	-	217.226.172	69.167.892
Các đối tượng khác	18.823.000	-	18.823.000	1.960.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>5.815.175.120</b>	<b>-</b>	<b>5.815.175.120</b>	<b>263.457.792</b>
Công ty TNHH MTV Xây lập xây dựng và Xây lắp Đường sắt ĐM	1.100.000.000	-	1.100.000.000	-
Phạm Thủy Kiên	263.457.792	-	263.457.792	263.457.792
Phải thu khác ngắn hạn	451.717.368	-	451.717.368	-
<b>Cộng</b>	<b>92.782.913.824</b>	<b>28.313.675.867</b>	<b>98.869.754.883</b>	<b>8.329.282.977</b>

**B. Hàng tồn kho**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.591.437.297	-	93.588.755.619	-
Công cụ, dụng cụ	149.626.200	-	353.847.572	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.238.626.240.833	-	1.372.380.498.494	-
Hàng hóa	4.766.991.251	-	4.259.938.877	-
<b>Cộng</b>	<b>1.275.134.525.582</b>	<b>-</b>	<b>1.467.659.849.362</b>	<b>-</b>

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

**B. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonoma Văn Điển Harbor City	1.461.306.589.389	1.135.086.163.129		
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	17.578.511.575	54.589.821.439		
Các dự án khác	21.372.730.680	20.798.075.041		
<b>Cộng</b>	<b>1.500.257.831.644</b>	<b>1.210.474.059.629</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CEO**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HUD-1, Đường số 17, Khu Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

(Các thành viên của Tập đoàn Cổ phần Tập đoàn CEO được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**14. Tổng giá trị sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Số dư đầu năm 01/01/2023		Số dư cuối năm 31/12/2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Mô tô trong năm	1.004.987.870.871	-	700.483.138	-	
Đầu tư XDCB hình thành	238.923.489	-	248.392.873	-	
Tăng khác	2.437.108.874	-	(53.582.724)	-	
Thành lập, nhượng bán	23.502.987.914	-	247.014.845	-	
Quản khác	(229.609.716)	-	86.589.664.284	-	
Phân loại	(537.523.000)	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2023	1.388.432.511.190	-	1.262.814.668	-	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2023	207.266.782.422	-	99.828.833.881	-	
Khoản hao trong năm	39.589.837.871	-	11.517.072.967	-	
Tăng khác	-	-	204.875.700	-	
Thành lập, nhượng bán	(229.609.716)	-	(633.082.724)	-	
Quản khác	(731.092.900)	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2023	206.524.858.603	-	71.017.879.824	-	
Giá trị của lại					
Tại ngày 01/01/2023	1.297.888.868.249	-	24.101.822.672	-	
Tại ngày 31/12/2023	1.263.965.653.119	-	15.871.766.468	-	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm 01/01/2023 bao gồm nhưng vẫn còn sử dụng: 70.175.483.623 VND (tại ngày 31/12/2022: 41.960.327.489 VND)

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình 01/01/2023: 206.524.858.603 VND (tại ngày 31/12/2022: 229.987.781.068 VND)

Mã số thuế: DN19

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

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

Khóa mục	Quyền sử dụng đất	Phần mua máy vi tính	Nhà máy, tòa thương mại	Bất động sản, hàng đầu tư	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	Chênh
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2023	43.993.024.285	23.999.794.855	267.227.594	308.518.000		68.468.474.734
Mua trong năm	-	1.049.104.579	-	-		1.049.104.579
Tăng khác	-	832.459.565	-	-		832.459.565
Giảm khác	-	(162.000.000)	-	-		(162.000.000)
Số dư ngày 31/12/2023	43.993.024.285	25.719.278.999	267.227.594	308.518.000		70.388.048.878
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2023	4.378.923.183	15.460.141.254	267.227.594	308.518.000		20.311.809.031
Khoản hao trong năm	900.400.809	3.718.105.333	-	-		4.618.506.142
Tăng khác	-	648.494.832	-	-		648.494.832
Giảm khác	-	(162.000.000)	-	-		(162.000.000)
Số dư ngày 31/12/2023	5.279.323.992	19.666.741.313	267.227.594	308.518.000		25.869.851.121
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2023	39.614.101.102	8.539.653.799	-	-		48.153.694.883
Tại ngày 31/12/2023	38.693.699.493	6.054.537.687	-	-		44.748.237.180

- Nguyên giá TMCP và bất động sản đầu tư khác bao gồm chung vốn có đang: 1.643.040.859 VND (tại ngày 31/12/2022: 1.259.471.346 VND)

Mã số thuế: DN19

Mã số thuế: DN19

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

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

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

Khóa mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	733.874.468.890	42.749.548.285	49.422.399.343	727.101.616.632
- Quyền sử dụng đất	87.107.483.583	6.769.276.678	9.566.297.490	84.310.462.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	645.966.983.180	35.980.271.608	39.855.992.853	642.091.261.935
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	182.154.764.390	16.726.539.549	2.323.328.278	190.164.632.217
- Quyền sử dụng đất	7.982.237.328	1.971.823.038	434.075.339	9.923.035.705
- Nhà cửa vật kiến trúc	94.232.527.082	14.754.614.511	1.889.244.941	110.286.386.660
<b>Giá trị còn lại</b>	551.719.704.500	26.023.008.736	46.101.071.065	531.641.634.019
- Quyền sử dụng đất	79.225.246.255	-	-	79.225.246.255
- Nhà cửa vật kiến trúc	551.714.456.043	-	-	551.714.456.043

(\*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 124.575.787.102 VND (tại ngày 31/12/2022: 128.382.640.178 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Xuân và bất động sản đầu tư dự án Sonoma Condom & Villa Phú Quốc với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 425.110.696.160 VND (tại ngày 31/12/2022: 416.437.193.780 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 chưa được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập định 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>A Ngân hàng</b>	216.512.403.689	42.257.212.118
Công cụ, dụng cụ đã xuất đồng chờ phân bổ	1.661.604.937	3.943.805.021
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	186.635.662	232.756.118
Chi phí môi giới bất động sản	89.232.465.735	28.711.900.394
Chi phí khác chờ phân bổ	15.430.737.365	9.470.867.583
<b>B Đất đai</b>	33.634.733.877	37.258.846.879
Công cụ, dụng cụ đã xuất đồng chờ phân bổ	4.455.027.000	6.090.683.488
Chi phí trả trước thuê vào phòng	28.475.177.222	29.317.738.322
Chi phí ngừng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.866.490.000	-
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.425.792	3.374.427.792
Chi phí khác chờ phân bổ	17.483.681.861	18.476.196.479
<b>Cộng</b>	172.146.157.966	99.626.777.186

Mẫu số B 09 - DN/BN

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

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

**14. Lợi thế thương mại**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	36.220.891.068	49.094.754.968
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	18.345.602.474	22.931.311.514
Công ty CP Tập đoàn giải khát và Thương mại Unigam	1.509.888.845	1.790.753.981
<b>Cộng</b>	<b>56.076.382.379</b>	<b>73.726.890.455</b>

**15. Phải trả người bán**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Ghi gốc	Số có khả năng trả nợ	Ghi gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngân hàng</b>				
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	9.313.247.336	9.313.247.336	29.006.080.688	29.006.080.688
Công ty CP Xây dựng Cincocon	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thuận An Việt Nam	6.303.827.317	6.303.827.317	99.002.110.860	99.002.110.860
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000
Các đối tượng khác	187.051.690.544	187.051.690.544	186.650.314.175	186.650.314.175
<b>Cộng</b>	<b>209.427.744.974</b>	<b>209.427.744.974</b>	<b>341.417.476.599</b>	<b>341.417.476.599</b>

**16. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngân hàng</b>		
Ngân hàng Thủ Thương Thái	-	10.846.871.512
Ngân hàng Techcombank	-	11.717.786.890
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LAMN	12.119.631.646	-
Đỗ Việt Thăng	14.398.275.627	-
Nguyễn Mạnh Chiến	13.146.227.164	-
Các đối tượng khác	1.060.732.386.710	407.424.322.217
<b>Cộng</b>	<b>1.100.396.421.347</b>	<b>429.995.780.619</b>

Mẫu số B 09 - DN/BN

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

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

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2023
<b>a) Thuế</b>				
<b>Thuế GTGT đầu ra</b>	21.871.251.202	183.501.599.452	201.648.787.041	9.524.064.354
<b>Thuế GTGT hàng nhập khẩu</b>	-	15.711.036	13.711.036	-
<b>Thuế tiêu thụ đặc biệt</b>	965.038	32.923.523	31.958.519	1.929.042
<b>Thuế nhập khẩu</b>	-	15.711.036	15.711.036	-
<b>Thuế TNDM</b>	125.048.156.342	87.550.000.960	146.329.888.087	72.288.277.221
<b>Thuế TNCN</b>	7.802.501.960	15.836.314.143	21.986.738.869	1.402.077.154
<b>Thuế tài nguyên</b>	-	1.739.893.673	1,739,893,673	-
<b>Thuế đất, thuế thu nhập cá nhân</b>	-	3.451.317.040	3.830.643.749	320.473.291
<b>Thuế khác</b>	155.253.464.434	11.452.812.312	186.161.313.644	524.963.102
<b>Cộng</b>	<b>315.956.339.678</b>	<b>364.996.090.198</b>	<b>534.568.645.754</b>	<b>84.791.784.114</b>
<b>b) Phải thu</b>				
<b>Thuế GTGT đầu ra</b>	-	-	71.021.275	71.021.275
<b>Thuế tiêu thụ đặc biệt</b>	892.723	1.258.743	368.000	-
<b>Thuế TNDM</b>	3.343.845.560	167.609.476	1.363.064.546	4.239.316.238
<b>Thuế TNCN</b>	373.080.314	3.004.349.724	1.822.169.008	-
<b>Thuế đất, thuế thu nhập cá nhân</b>	20.154.870.723	8.537.588.754	5.090.259.320	18.707.541.489
<b>Thuế khác</b>	10.000	923.318.577	923.318.577	10.000
<b>Cộng</b>	<b>23.678.718.328</b>	<b>9,734,215,272</b>	<b>9,679,398,946</b>	<b>23,817,899,003</b>

**18. Chi phí phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngân hàng</b>	<b>170.542.973.887</b>	<b>194.989.468.888</b>
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	711.828.317	32.732.568.997
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	125.294.210.808	130.874.147.889
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	14.738.013.108	7,417,030,504
Trích trước chi phí phải trả khác	6.097.721.651	3,865,712,257
<b>b) Phải thu</b>	<b>143.233.562.779</b>	<b>198,774,482,144</b>
Chi phí thuế đất tại dự án Sonoma Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75,723,565,512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng chính bị	87.859.993	990,261,993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất (**)	64.170.794.247	107,546,094,302
Trích trước chi phí lãi vay	1,271,361,967	6,914,559,337
<b>Cộng</b>	<b>313,776,536,666</b>	<b>393,683,941,232</b>

Mã số B 09 - DN030

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

(Các doanh nghiệp này là một hệ thống hợp nhất và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(\*) Chi phí thuê đất Dự án Somaas Villas and Resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/01/2015 ngày 30/01/2015 và 05/01/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển Dân Phố Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phố Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 13 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m<sup>2</sup> sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%3 năm đầu 13 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

(\*\*) Là khoản trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng cho Khách hàng theo các hợp đồng hỗ trợ lãi suất mua biệt thự tại B 09 S001B và S003 tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Somaas Villa Đầm Harbour City được ký kết Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phố Quốc với Khách hàng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Thời gian hỗ trợ lãi suất không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán đầu ngày 30/7/2024 đối với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Nguồn hạn</b>	1.785.739.392	1.551.478.493
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	1.538.730.797	1.488.352.098
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	243.071.316	62.866.305
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ	3.927.279	-
<b>b) Dài hạn</b>	188.488.938.287	208.897.858.287
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	72.989.092.746	75.308.206.774
Doanh thu trả trước hợp phí nhận trước	1.314.800.000	205.200.000
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	37.480.956.051	67.221.881.687
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Somaas Villas and Resort	56.669.061.310	66.158.570.746
<b>Cộng</b>	<b>192.271.678.499</b>	<b>212.445.177.816</b>

**20. Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Nguồn hạn</b>	272.238.927.972	285.488.048.498
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	3.697.634.515	6.738.285.520
Nhiệm kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	153.978.208.379	148.611.714.063
Trần Ngọc Thảo (T)	113.736.914.694	113.736.914.694
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	2.534.573.369	1.775.083.714
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phố Quốc	4.460.000.000	4.460.000.000
Nhiệm kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn khác	37.208.740.316	27.278.778.233
Phải trả, phải nộp khác	117.666.894.178	130.139.040.515
Công ty TNHH Dịch vụ kết dính sản Đầm Fung	2.093.718.769	2.093.718.769
Choán của kết phải trả cho Khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	36.707.374.862	48.787.093.277

Mã số B 09 - DN030

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

(Các doanh nghiệp này là một hệ thống hợp nhất và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Tiền quỹ dự phòng và các khoản khác vực chúng để thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	19.449.107.309	19.449.107.309
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.923	8.377.736.000
Công ty CP Somaas (4)	16.717.383.212	16.717.383.212
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.341.096.564	55.177.797.648
<b>b) Dài hạn</b>	<b>34.488.373.289</b>	<b>37.448.154.549</b>
Nhiệm kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	29.480.175.300	29.874.851.764
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.000.000.000	7.574.698.785
Phí bán dự án nhà ở xã hội	-	1.374.698.785
Phải trả Công ty CP Somaas (4)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>309.819.508.272</b>	<b>342.938.194.647</b>

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 25/002101D00C ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu biệt thự cao cấp Somaas Residences tại Khu phố hợp 081 Trưng, xã Dương Xá, TP. Phố Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) Là chi phí thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phố Quốc và Công ty TNHH MTV Phố Kiến Phố Quốc với các Nhà cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phố Quốc và Công ty TNHH MTV Phố Kiến Phố Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cố định từ 5% đến 11,31% giá bán biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng/khuôn nhà cho thuê đã được số thành toán tại mỗi thời điểm theo quy định kỳ 6 tháng/lần.

(3) Là khoản tiền hỗ trợ, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội theo Công văn số 121/PTQH-KHHC ngày 09/8/2024.

(4) Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 6862017/01DHTDT-CH00N-DTTPQ ngày 13/02/17 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

c) Phải trả khác B 09 Đầm Fung: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số V02.3



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 3, Tháp CEO, HECO-1, Đường số 1, Khu đô thị mới Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(Các doanh nghiệp là một bộ phận hợp thành và bản thuyết minh được lập kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất bản kèm)

**11. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023				31/12/2022				Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tổng		Giảm		Số có khả năng trả nợ		
	Còn lại	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Giảm	Còn lại	Số có khả năng trả nợ			

a) Nguồn hạn	542.462.048.907	542.462.048.907	609.377.256.799	6.174.752.218.642	747.746.454.664	747.746.454.664	247.746.454.664
Vay ngắn hạn	319.242.199.146	319.242.199.146	866.943.934.760	713.928.793.634	849.348.668.899	849.348.668.899	194.589.668.899
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	317.913.199.146	317.913.199.146	746.553.934.760	568.950.713.634		140.500.000.000	140.500.000.000
Vay các đơn tương khác (2)	1.406.000.000	1.406.000.000	134.400.000.000	142.970.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn khác nợ	222.122.361.356	222.122.361.356	88.853.322.000	462.811.474.788	897.408.454.864	897.408.454.864	897.408.454.864
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	200.122.301.356	200.122.301.356	88.553.322.000	342.309.474.708	458.878.454.864	458.878.454.864	458.878.454.864
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thanh An (4)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	114.500.000.000	134.530.000.000	134.530.000.000	134.530.000.000
Vay có hạn	-	-	-	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000
ĐVT A/B	279.397.394.141	279.397.394.141	261.347.614.217	299.602.879.623	417.962.249.549	417.962.249.549	417.962.249.549
Vay dài hạn	279.397.394.141	279.397.394.141	249.854.784.587	179.561.579.623	198.612.499.179	198.612.499.179	198.612.499.179
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	279.397.394.141	279.397.394.141	249.854.784.587	179.561.579.623	198.612.499.179	198.612.499.179	198.612.499.179
Trái phiếu phát hành (6)	-	-	496.249.636	220.640.000.000	219.549.799.378	219.549.799.378	219.549.799.378
<b>Cộng</b>	<b>821.772.864.643</b>	<b>821.772.864.643</b>	<b>1.238.864.288.997</b>	<b>1.574.264.889.997</b>	<b>1.165.262.703.623</b>	<b>1.165.262.703.623</b>	<b>1.165.262.703.623</b>

**a) Trái phiếu phát hành**

Phương án phát hành trái phiếu công bố năm 2020: Tổng giá trị trái phiếu phát hành 220 tỷ đồng. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là 2.300 triệu phiếu; Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành (ngày 23/6/2020); Loại hàng trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi; Không mua lại theo chứng quyền, số sẽ mua đến hạn. Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liên kết 3 thuộc dự án Khu đô thị hiện đại và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân - Phố số 1 tại xã Mỹ Lương, huyện Mỹ Lương, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm, Công ty đã thực hiện các khoản trái phiếu phát hành, chi trả lãi và gốc theo đúng thời hạn.

b)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 3, Tháp CEO, HECO-1, Đường số 1, Khu đô thị mới Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mills số 1 00 - 00000

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

(Các doanh nghiệp là một bộ phận hợp thành và bản thuyết minh được lập kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất bản kèm)

**4) Thuế suất minh chứng các khoản vay**

- (1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân đơn chi hợp đồng - Hợp đồng cấp hạn mức đầu chi số 01/2023-1009/HTKD ngày 06/12/2023 với Công ty CP Tập đoàn C.E.O; Cho vay hạn mức đầu chi: 23,3 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đầu chi là ngày 6/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức đầu chi: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo số dư tiền gửi và khoản M. số dư tiền gửi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn giá trị 32,5 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức đầu chi số 01/2023-213635/HTKD ngày 06/12/2023 với Công ty CP Tập đoàn C.E.O; Cho vay hạn mức đầu chi: 100 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đầu chi là ngày 8/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức đầu chi: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo số dư tiền gửi và khoản M. số dư tiền gửi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn giá trị 100 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức đầu chi số 04/2023-213635/HTKD ngày 06/12/2023 với Công ty CP Tập đoàn C.E.O; Cho vay hạn mức đầu chi: 99,9 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đầu chi là ngày 8/3/2024. Mục đích sử dụng hạn mức đầu chi: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo số dư tiền gửi và khoản M. số dư tiền gửi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn giá trị 99,9 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức đầu chi số 04/2023-9988799/HTKD ngày 16/11/2023 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Việt Bắc. Mục đích sử dụng vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng giá trị hạn mức đầu chi là 399 tỷ đồng. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 998879902310270002 ngày 27/10/2023 với giá trị là 300 tỷ đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023-101773/HTKD ngày 23/12/2022; hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng; thời hạn hiệu lực của ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng là 23/12/2023. Là một doanh nghiệp đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo số dư tiền gửi và khoản M. số dư tiền gửi Hợp đồng tiền gửi số 01/2023-103873/2028/HTKD ngày 23/12/2022 với Công ty CP Xây dựng C.E.O.
- Hợp đồng cấp hạn mức đầu chi số 01/2023-43551/HTKD ngày 30/11/2023. Cho vay hạn mức đầu chi là 30 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức đầu chi kể từ ngày ký hợp đồng đầu tiên ngày 20/04/2024. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 01/2023-43550/HTKD ngày 27/10/2023 giá trị 20 tỷ đồng được kỳ gởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP Xây dựng C.E.O.
- (2) Khoản vay ngắn hạn có nhả trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân đơn chi hợp đồng - Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024-037812/HTKD ngày 20/11/2024 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và các đơn vị liên kết bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2024-037812/HTKD tháng 11 năm 2024 với thời gian vay 09 năm, vì vấn đề hạn mức tín dụng ngày 20/11/2023 của đối tác hạn vụ CP cần thanh lý số dư vốn lưu động hạn mức vay là 600 tỷ đồng. Mục đích vay để chi trả dự án Sonoma Villas and Resort. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng số cấp tài sản số 01/2024-037812/HTKD ngày 20/11/2024.

37



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP HOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, 1002-1, Đường số 1, Khu Nam Từ Liêm, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số thuế: DN0000000000

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/998799/HTGD ngày 21/05/2023 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: " Dự án công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở khu K2, vì chính quyền phố đi bộ LK-1 và LK-2 thuộc dự án Khu K2 hợp dự lịch nghỉ dưỡng Socoana Văn Đồn Harbor City- Phần Khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật kèm theo". Hạn mức vay là 104 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 104 tỷ đồng (không bao gồm vượt quá 31,3% tổng mức đầu tư theo kế hoạch OTOT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày đáo hạn của khoản vay đầu tiên. Trong đó thời gian ân hạn của khoản vay là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày đáo hạn của khoản vay đầu tiên. Từ sau hạn báo khoản vay là Quyền sử dụng phát sinh từ dự án và Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn đã được công nhận đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở khu K2 và chính quyền phố đi bộ (LK-1, LK-2) thuộc dự án Khu K2 hợp dự lịch nghỉ dưỡng Socoana Văn Đồn Harbor City - phần Khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật kèm theo tại xã Từ Liêm, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Theo hợp đồng thì chấp theo ID 01/2023/998799/HTGD ngày 24/05/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/998799/HTGD ngày 23/8/2022 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn. Mục đích khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Socoana Văn Đồn - hạng mục khách sạn thuộc là dự án SSO2A Khu K2 hợp dự lịch nghỉ dưỡng Socoana Văn Đồn Harbor city - Phần Khu 1". Hạn mức vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (không bao gồm vượt quá 70% tổng mức đầu tư theo kế hoạch OTOT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày đáo hạn đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn của các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày đáo hạn đầu tiên. Từ sau hạn báo khoản vay là Quyền sử dụng phát sinh từ tài sản phát sinh từ dự án và Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn đã được công nhận đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Socoana Văn Đồn - hạng mục Khách sạn thuộc là dự án SSO2A Khu K2 hợp dự lịch nghỉ dưỡng Socoana Văn Đồn Harbor city - Phần Khu 1. Theo hợp đồng thì chấp theo ID 01/2023/998799/HTGD ngày 26/9/2022.

(4) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng quyền sử dụng vốn vay dự án đầu tư số 90/2017-HOCCYD-AT/HTGD/HTGD ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 873 tỷ đồng, đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư theo kế của dự án Socoana Condomin & Villas Phú Quốc, là một chi phí được công nhận đầu tư thực hiện dự án Khu K2 hợp dự lịch nghỉ dưỡng Socoana Văn Đồn Harbor City - Phần Khu 1 và được ghi vào tăng Giấy nhận xét phê duyệt chi chi phí đầu tư hợp lý, hợp lý, hợp pháp của Dự án Socoana Condomin & Villas Phú Quốc. Từ sau hạn báo gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 03/90116 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 23/01/2017, đồng kỳ chi trả thành tiền đóng thuế quyền sử dụng đất ngày 06/06/2017 của báo vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Đường Bùn, Xã Đường Trạ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. diện tích 34.806,6m<sup>2</sup>.

- Trục bê tông cốt thép dài 60 mét và 01 trục bê tông ngang bằng bê tông cốt thép Dự án Socoana Condomin & Villas gần biển với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CB 9743/19.

- Các tài sản là động sản khác 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...)

- Quyền phát triển phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán của bộ, bất kỳ của Dự án.

- Toàn bộ các quyền của Dự án ngoài quyền phát triển phát sinh từ các hợp đồng mua bán của dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thu hưởng số tiền bán bất động sản thuộc dự án trước, tiền lãi tiền thuê, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và chi phí hợp lý của dự án và các khoản bồi hoàn khác).

- Quyền tài sản đối với phần vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc tại báo vay. Báo vay theo hạn trả chấp tài sản này trong trường hợp báo Vay có trả công không đảm bảo được việc trả nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác đối với đồng bán theo báo khoản vay hợp đồng vay.

38

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP HOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, 1002-1, Đường số 1, Khu Nam Từ Liêm, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số thuế: DN0000000000

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

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

**21. Vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND				
	1	2	3	4	5 = (1+2+3+4)
<b>a</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.573.399.850.000	-	262.853.964.612	533.717.199.288	3.369.969.934.900
Lãi trong năm	-	-	278.907.131.756	31.708.158.746	310.615.290.502
Tặng khác	-	-	1.507.199.540	-	1.507.199.540
Chi trả cổ tức	-	-	-	(109.265.039.678)	(109.265.039.678)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(6.073.873.400)	-	(6.073.873.400)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(13.957.568.061)	(2.169.886.173)	(16.127.454.234)
Giảm khác	-	-	(582.234.844)	(1.333.167.353)	(1.915.402.197)
Số dư tại ngày 31/12/2023	2.573.399.850.000	-	532.641.567.554	452.658.285.326	3.558.698.692.980
Tổng vốn trong năm nay (i)	2.573.397.250.000	-	-	-	2.573.397.250.000
Lãi trong năm	-	-	150.763.712.351	-	150.763.712.351
Chi phí tăng vốn (i)	-	(403.150.000)	-	-	(403.150.000)
Tặng khác (i)	-	-	7.094.981.787	-	7.094.981.787
Lãi trong năm nay	-	-	-	(29.563.314.937)	(29.563.314.937)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	(11.149.313.377)	-	(11.149.313.377)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	(65.712.537.844)	-	(65.712.537.844)
Chi trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	(3.060.000.000)	(3.060.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	(4.419.973.078)	(4.419.973.078)
Giảm khác (ii)	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	5.146.787.600.000	(403.150.000)	583.638.308.473	(117.739.598.349)	6.207.371.957.213

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

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

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục đăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hợp nhất 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 2022 số 01/2022/NQ-HDHD ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu đã tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 3.146.787.700.000 đồng, tương ứng với phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phiếu.

Theo phương án sơ đồ đăng chỉ tất nguồn vốn đã được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.850.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HDHD ngày 23/02/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Kịch bản dự án của Tập đoàn (Dự án Sonoma Residence) là 800.000.000.000 đồng, tổng vốn của công ty con là 1.554.000.000.000 đồng (trong đó: tổng vốn của Công ty Cổ phần và Phát triển du lịch Văn Điển là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Nisa Trung là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc là 100.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc là 50.000.000.000 đồng). Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.850.000 đồng. Sau khi tăng vốn số cổ phiếu là chưa phát hành hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giảm vào phần bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc đã thực hiện và đang sẽ tiến hành như sau:

- Tổng vốn của Công ty Cổ phần và Phát triển du lịch Văn Điển là 506.250.000.000 đồng.
- Tổng vốn của Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc là 51.000.000.000 đồng.
- Tổng vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng.
- Số đăng vốn góp cho dự án Kịch bản dự án của Tập đoàn Sonoma Residence là 150.266.975.079 đồng.
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động kinh doanh là 12.100.000.000 đồng.

(ii) Tổng khác là khoản chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư mua thêm lần kèm giá trị ghi sổ của tài sản thanh đổi với khoản đầu tư mua thêm của Công ty Cổ phần và Phát triển du lịch Văn Điển, Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc.

(iii) Trình bày quy định về phát triển và Quỹ lương thường, phần lợi nhuận Nghị quyết số 01/2023/NQ-HDHD ngày 25/7/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (lần 3) của Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc.

(iv) Giám đốc đối với Lợi ích cổ đông không kiểm soát là khoản không kiểm soát giữa giá trị khoản đầu tư mua thêm lần kèm giá trị ghi sổ của tài sản thanh đổi với khoản đầu tư mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc là 14.925.344.560 đồng; Công ty Cổ phần và Phát triển Phú Quốc với giá trị là 91.862.852.562 đồng và Công ty Cổ phần và Phát triển du lịch Văn Điển là 10.951.461.634 đồng.

**iv) Chi số góp vốn của chủ sở hữu**

Vốn góp của các cổ đông

Cộng

31/12/2023	31/12/2022
VND	VND
3.146.787.600.000	2.573.399.850.000
<b>3.146.787.600.000</b>	<b>2.573.399.850.000</b>

40

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ: Tầng 3, Tháp CEO, HHD-1, D40 Nguyễn Huệ Thủ Đức, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Chiều dài chính trị năm: ngày 31/12/2023

Mã số D 00 - D000IN

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

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

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	VND		VND	
Vốn góp của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	-	-
Vốn góp tăng trong năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	-	-
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-	-	-
<b>4) Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đang kỳ phát hành	514.678.760	257.339.985	514.678.760	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	514.678.760	257.339.985	514.678.760	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	257.339.985	514.678.760	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	514.678.760	257.339.985	514.678.760	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	514.678.760	257.339.985	514.678.760	257.339.985
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu				

**4) Các quỹ của doanh nghiệp**

	01/01/2023		31/12/2023	
	Phân tích tăng	Phân tích giảm	Đơn vị tính: VND	
Quỹ đầu tư phát triển	170.438.196.924	47.725.837.450	-	218.164.034.374
Cộng	170.438.196.924	47.725.837.450	-	218.164.034.374

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023		Năm 2022	
	VND		VND	
Doanh thu	452.958.180.518	428.902.721.521		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	940.538.841.602	2.120.112.950.637		
Doanh thu kinh doanh bất động sản				
<b>Cộng</b>	<b>1.393.477.022.120</b>	<b>2.549.015.672.158</b>		

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2023		Năm 2022	
	VND		VND	
Giảm giá hàng bán	4.662.909	17.181.475		
<b>Cộng</b>	<b>4.662.909</b>	<b>17.181.475</b>		

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023		Năm 2022	
	VND		VND	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	521.814.214.099	517.915.033.033		
Giá vốn kinh doanh bất động sản	438.617.879.998	1.118.823.163.162		
<b>Cộng</b>	<b>960.432.094.097</b>	<b>1.636.738.217.215</b>		

Mẫu số 209 - DN/2018

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

(Các doanh nghiệp này là một hệ thống hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tài ký quỹ	23.690.347.083	36.499.837.383
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	89.351.738	442.334.071
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.023.563.673	231.250.120
Lãi từ thanh toán đầu tư vào công ty con	-	14.331.735.354
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.773.349	139.821.060
<b>Cộng</b>	<b>24.822.285.843</b>	<b>91.734.978.998</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	46.213.456.898	122.245.189.912
Chi phí lãi комиссия kết quả và theo hợp đồng	-	36.134.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	28.661.686
Chi phí tài chính phát sinh từ dự án Khu A và Hội Tamboon Garden	1.156.478.838	-
Chi phí tài chính khác	641.386.146	7.018.669.023
<b>Cộng</b>	<b>48.011.321.982</b>	<b>138.148.665.552</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	36.410.000	543.851.682
Thu từ hỗ trợ tài chính và giải phóng mặt bằng	-	1.825.392.558
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	7.809.975.592	13.338.646.419
Thu nhập từ đối chiếu nghĩa vụ thuế	-	4.732.382.954
Thu nhập từ xử lý công nợ	44.399.626	4.829.013.500
Thu nhập khác	3.778.346.863	396.344.253
<b>Cộng</b>	<b>16.878.525.881</b>	<b>25.665.431.365</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí chuẩn xếp thuế, báo thuế	1.394.961.144	2.548.431.136
Chi phí thuế GTGT không kê khai khấu trừ	311.747.623	-
Chi phí ứng bộ	1.499.416.439	-
Xử lý công nợ phải thu	687.386.773	1.347.362.135
Chi phí đối chiếu nghĩa vụ thuế	668.256.806	4.823.444.582
Chi phí khác	3.367.601.848	7.633.325.583
<b>Cộng</b>	<b>8.319.848.733</b>	<b>16.378.763.435</b>

Mẫu số 209 - DN/2018

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

(Các doanh nghiệp này là một hệ thống hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>122.686.632.719</b>	<b>272.693.496.778</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	3.973.089.409	4.377.315.510
Chi phí khấu hao TSCĐ	350.639.437	28.848.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.897.351.641	144.348.753.431
Các khoản chi phí bán hàng khác	52.185.338.232	133.328.813.349
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>182.592.632.487</b>	<b>281.679.213.168</b>
Chi phí nhân viên quản lý	11.432.141.865	48.314.944.432
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.981.023.544	14.617.188.945
Phân bổ lợi thế thương mại	17.630.418.076	17.688.850.644
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	65.529.068.922	21.037.538.137
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(682.142.183)</b>	<b>(4.083.584.783)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(682.142.183)	(4.083.584.783)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	81.168.353.436	146.235.335.796
<b>Cộng</b>	<b>81.168.353.436</b>	<b>146.235.335.796</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.483.568.338)	22.891.768.467
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(4.483.568.338)</b>	<b>22.891.768.467</b>

**11. Lợi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	150.763.712.333	278.907.151.756
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:	-	(21.164.687.990)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	27.164.687.990
+ Số tiền quỹ tham thưởng, phúc lợi (*)	-	27.164.687.990
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.763.712.333	251.742.463.766
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	364.577.514	257.338.983
Lợi cơ bản trên cổ phiếu (**)	414,99	978,25

(\*) Lợi nhuận cho năm tài chính 2023 dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

Mã số B 09 - DN/NN

**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)

(\*\*) Do báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 Công ty chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được cộng bổ chính thức tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (lần 2) của Công ty CP Tập đoàn C.E.O khác với số đề xuất bổ sung Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023, do đó Công ty thực hiện điều chỉnh lại số chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VNĐ	Số điều chỉnh VNĐ	Số sau điều chỉnh VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	278.907.151.756	-	278.907.151.756
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông có liên hệ phi phổ thông:		(27.164.687.990)	(27.164.687.990)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	27.164.687.990	27.164.687.990
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	27.164.687.990	27.164.687.990
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông có liên hệ phi phổ thông	278.907.151.756		251.742.463.766
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	257.339.985		257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.083,81		978,25

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

	Năm 2023	
	VNĐ	VNĐ
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai</b>		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	490.249.638	934.002.771
Thấu thu khi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác qua bù trừ nợ phải trả	-	2.404.246.740
Lãi cho vay nhập gốc khoản cho vay	21.362.817.083	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế các tháng thường	1.076.830.468.757	2.668.591.573.508
<b>3. Số tiền đi thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế các tháng thường	1.420.810.618.157	3.231.302.018.060

**VIII. Những thông tin khác**

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

Theo Nghị quyết số 05/2024/NQ-HĐQT ngày 16/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua việc thành lập Chi nhánh của Công ty tại Phú Quốc. Tên Chi nhánh là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc. Địa chỉ chi nhánh tại Khu biệt thự cao cấp Sonoma Residence, Khu phức hợp Mễ Trì Thượng, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Bộ nhận Ông Đoàn Văn Minh là người đứng đầu Chi nhánh - Giám đốc chi nhánh. Hình thức hạch toán của chi nhánh: Chi nhánh hạch toán phụ thuộc.

Ban Tổng giám đốc Công ty thông tin rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, người sự kiện nêu trên, ảnh hưởng các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm ảnh hưởng đến tính tin cậy 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 31/12/2023.

Mã số B 09 - DN/NN

**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. Nghiệp vụ và số dư các liên hệ quan**

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

Đánh sách các liên hệ quan:

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VNĐ	VNĐ
<b>Cổ tức phải trả trong năm cho Ông Đoàn Tiên Trung tại Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc</b>	-	28.471.792.897
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Điển</b>	3.571.000.000	15.000.000.000
<b>Cổ tức đã trả trong năm cho Ông Đoàn Tiên Trung tại Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc</b>	-	60.477.559.983
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Điển</b>	16.500.000.000	-
<b>b) Số dư với các bên liên quan</b>	31/12/2023	01/01/2023
	VNĐ	VNĐ
<b>Cổ tức phải trả Ông Đoàn Tiên Trung</b>	1.875.000.000	15.000.000.000

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VNĐ	VNĐ
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	21.533.517.093	9.054.643.563
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	576.000.000	500.000.000
<b>Cộng (*)</b>	<b>22.109.517.093</b>	<b>9.634.643.563</b>

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VNĐ
<b>1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc</b>		
Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc	3.946.947.904
Ty Văn Tử	Phó Tổng giám đốc	1.157.149.506
Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc	1.097.542.983
Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	2.012.690.625
Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	3.653.290.203
Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.965.298.812
<b>2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và Kế toán trưởng</b>		
Đoàn Văn Đình	Chủ tịch HĐQT	3.879.556.065
Đỗ Thị Thuần	Kế toán trưởng	596.800.579
Trần Trung Kiên	Thành viên HĐQT	647.730.307
Hương Tuấn Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	576.730.307



Mẫu số B 09 - DN/BN

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

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

1. Thái độ của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		378.000.000
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	84.000.000
Tiến Trung Kiên	Thành viên HĐQT	84.000.000
Hoàng Thái Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	84.000.000
Trần Thị Thủy Linh	Trưởng Ban kiểm soát	48.000.000
Bùi Đức Thiện	Thành viên Ban kiểm soát	16.000.000
Nguyễn Thu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	16.000.000

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vận hành hoạt động liên tục với chi phí tối thiểu khi cần các cổ đông thông qua chi trả lãi và chi trả 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.21 từ chi nhánh và các khoản tương đương tiền) và phần vốn 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 cụ tài chính	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	821.772.804.643	1.165.262.703.413
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.133.336.865.428	407.902.279.191
Nợ thuần	-	757.360.424.422
Vốn chủ sở hữu	6.246.656.011.589	3.718.154.879.804
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	20,36%

**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 cụ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.133.336.865.428	407.902.279.191
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.282.406.341.058	1.071.539.330.092
Các khoản đầu tư tài chính	1.553.087.327.624	382.863.299.847
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.968.858.734.110</b>	<b>1.862.307.518.130</b>
<b>Công cụ tài chính</b>		
Các khoản vay	821.772.804.643	1.165.262.703.413
Phải trả người bán và phải trả khác	519.247.245.246	684.356.071.147
Chi phí phải trả	283.796.533.603	382.683.941.232
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.624.816.583.492</b>	<b>2.232.302.715.992</b>

Mẫu số B 09 - DN/BN

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

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

Công ty chưa thanh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ 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 cụ 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 định giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhân phải hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và định 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**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc định giá chi phí để được hedge phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể xảy ra sau 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 như 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 kinh doanh 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 tin dụng chặt chẽ 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. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công nợ đầu hạn và tài sản đầu 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 yếu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng sẵn mặt, các khoản vay và chi trả vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đầu hạn theo hợp đồng còn lại đối với công cụ tài chính phải phải tính 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 cụ tài chính tính theo ngày năm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày năm nhất mà Công ty phải trả.

Mã số thuế: DN1818

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

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

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	484.766.672.048	34.480.573.200	519.247.245.248
Chi phí phải trả	130.542.973.884	143.253.261.719	273.796.235.603
Các khoản vay	342.463.300.302	279.307.304.141	621.770.604.443

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	646.906.316.358	37.449.534.349	684.355.850.707
Chi phí phải trả	194.909.460.088	190.774.481.144	385.683.941.232
Các khoản vay	747.700.434.064	417.542.249.349	1.165.242.683.413

Công ty đánh giá mức độ trung thực và 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 ghi phải sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính ghi phải sinh từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin về tài sản tài chính ghi phải sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tình trạng thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.133.336.863.428	-	1.133.336.863.428
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.267.899.684.321	14.307.336.307	1.282.207.020.628
Các khoản đầu tư tài chính	1.533.087.317.624	-	1.533.087.317.624

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.902.379.191	-	407.902.379.191
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.059.797.924.091	11.742.013.001	1.071.539.937.092
Các khoản đầu tư tài chính	382.863.299.847	-	382.863.299.847

**4. Thông tin cơ bản**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Việt Nam.

Hà Nội, ngày 12 tháng 1 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Người lập

Đỗ Hữu Thăng

Kiểm toán trưởng

Đỗ Thị Thuần

Tổng Giám đốc

Đoàn Văn Minh

