

**BÁO
CÁO
THƯỜNG NIÊN**

MỤC LỤC

CHƯƠNG I

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1 Thông điệp của Tổng Giám đốc
- 2 Giải thưởng tiêu biểu năm 2025
- 3 Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
 - 3.1 Chỉ tiêu nổi bật năm 2025
 - 3.2 Một số chỉ tiêu chính nổi bật giai đoạn 2020 - 2025
- 4 Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

CHƯƠNG II

THÔNG TIN CHUNG

- 1 Thông tin chung
 - 1.1 Thông tin khái quát
 - 1.2 Quá trình hình thành và phát triển
- 2 Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
 - 2.1 Lĩnh vực kinh doanh
 - 2.2 Địa bàn kinh doanh
 - 2.3 Các dự án tiêu biểu
- 3 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
 - 3.1 Mô hình quản trị
 - 3.2 Sơ đồ bộ máy quản lý
 - 3.3 Các công ty con, công ty liên kết
- 4 Giới thiệu Ban lãnh đạo
 - 4.1 Hội đồng quản trị
 - 4.2 Ban Điều hành
 - 4.3 Ban Kiểm soát
- 5 Định hướng phát triển

6 Các rủi ro

- 6.1 Rủi ro về kinh tế vĩ mô
- 6.2 Rủi ro về tài chính
- 6.3 Rủi ro về cạnh tranh
- 6.4 Rủi ro về đầu tư dự án
- 6.5 Rủi ro về nhân sự
- 6.6 Rủi ro về môi trường

CHƯƠNG III

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1 Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và triển vọng kinh tế năm 2026
 - 1.1 Thông tin ngành, tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025
 - 1.2 Đánh giá về vị thế của Tập đoàn trong năm 2025 và triển vọng phát triển của Tập đoàn trong năm 2026
 - 1.3 Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025
 - 1.4 Cơ cấu doanh thu
- 2 Tình hình tài chính
 - 2.1 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
 - 2.2 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 3 Tổ chức và nhân sự
 - 3.1 Ban Tổng Giám đốc
 - 3.2 Nhân sự và chính sách nhân sự
- 4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 5 Kế hoạch năm 2026 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

CHƯƠNG IV

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 1 Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
 - 1.1 Thông tin cổ phiếu
 - 1.2 Cơ cấu cổ đông
 - 1.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- 1.4 Lịch sử chi trả cổ tức (2013-2025)
- 1.5 Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ trong năm 2025
- 1.6 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2025
- 2 Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025**
- 2.1 Cơ cấu Hội đồng quản trị
- 2.2 Các cuộc họp của HĐQT trong năm 2025
- 2.3 Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT
- 2.4 Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của công ty
- 2.5 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 2.6 Định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2026
- 3 Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025**
- 3.1 Cơ cấu Ban kiểm soát
- 3.2 Đánh giá hoạt động của BKS năm 2025
- 3.3 Kế hoạch, định hướng của Ban Kiểm soát trong năm 2026
- 4 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**
- 4.1 Thù lao của HĐQT, BKS
- 4.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ đối với cổ phiếu CEO trong năm 2025
- 4.3 Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan
- 5 Tăng cường quản trị công ty**

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**

CHƯƠNG **VI** **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

DANH MỤC VIẾT TẮT

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

01

THÔNG ĐIỆP
CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



01

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



Năm 2025 khép lại không chỉ bằng những con số tăng trưởng hay những dự án được khởi công, mà bằng những quyết định chiến lược quan trọng, những bước đi bản lĩnh và trên hết là niềm tin chung vào con đường phát triển mà Tập đoàn CEO đã lựa chọn.

Với chúng tôi, 2025 là năm bản lề – năm đặt những nền móng quan trọng để CEO Group bước vào một chu kỳ phát triển mới: bền vững hơn, bản lĩnh hơn và hạnh phúc hơn.

Một trong những dấu ấn chiến lược nổi bật của năm là việc CEO Group mở rộng sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp, chính thức thành lập CEO IP và lựa chọn Hải Phòng – trung tâm công nghiệp, logistics hàng đầu miền Bắc – làm điểm đến đầu tiên. Dự án Khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng – Khu B (CEOZone Hải Phòng) là dự án mở đầu cho chiến lược hình thành 500 đến 1.000 ha khu công nghiệp thế hệ mới của CEO Group trong giai đoạn tới, không chỉ mở ra một không gian tăng trưởng mới, mà còn thể hiện tầm nhìn dài hạn của Tập đoàn trong việc tham gia vào các chuỗi giá trị sản xuất – logistics toàn cầu, hướng tới mô hình tăng trưởng chất lượng, bền vững và có trách nhiệm với tương lai.

Năm 2025 cũng đánh dấu một bước chuyển mình quan trọng về bản sắc và tầm nhìn khi Tập đoàn chính thức ra mắt bộ nhận diện thương hiệu mới cùng slogan “Vì cuộc sống hạnh phúc”. Đây không đơn thuần là sự thay đổi về hình ảnh, mà là lời cam kết dài hạn của CEO Group trong hành trình xây dựng Doanh nghiệp hạnh phúc, đặt con người ở vị trí trung tâm của mọi chiến lược phát triển, hướng tới mục tiêu Doanh nghiệp vốn hóa tỷ đô gắn với giá trị nhân văn bền vững.

Trong lĩnh vực Dịch vụ – du lịch nghỉ dưỡng, khối khách sạn của Tập đoàn tiếp tục ghi nhận những kết quả tích cực, khẳng định năng lực vận hành chuyên nghiệp và khả năng thích ứng linh hoạt trước thị trường. Đặc biệt, dấu mốc 10 năm Novotel Phú Quốc Resort đi vào hoạt động không chỉ được ghi nhận bằng hiệu quả kinh doanh ấn tượng, mà còn bằng những đóng góp bền bỉ cho ngân sách Nhà nước, tạo việc làm ổn định và quảng bá hình ảnh du lịch Việt Nam ra thế giới. Song song đó, các khách sạn của CEO Group tiếp tục trở thành điểm đến của nhiều sự kiện thể thao, văn hóa mang tầm khu vực và quốc tế, góp phần lan tỏa hình ảnh những điểm đến mới giàu tiềm năng như Vân Đồn.

Năm qua, CEO Group cũng tăng tốc triển khai đồng loạt nhiều công trình, dự án trọng điểm trên cả nước – từ giáo dục, đô thị đến du lịch nghỉ

dưỡng – thể hiện rõ quyết tâm hành động, năng lực tổ chức thực thi và nền tảng pháp lý vững chắc. Cùng với đó là nỗ lực lớn trong việc hoàn thiện thể chế, chuẩn hóa gần 300 quy trình, quy định, tạo nền tảng quản trị hiện đại, minh bạch và kỷ luật cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Tuy nhiên, dấu ấn sâu sắc nhất của năm 2025 không chỉ nằm ở các dự án hay giải thưởng, mà ở văn hoá CEO Group – được cô đọng trong tinh thần One CEO – One Family – One Team. Đó là sự gắn kết của hơn 2.000 con người trên nhiều vùng đất, cùng chung mục tiêu, cùng sẻ chia như một gia đình và cùng hành động như một đội ngũ. Văn hoá ấy được lan toả qua các hoạt động nội bộ, các câu lạc bộ thể thao – tri thức – trải nghiệm, qua những hành trình vượt giới hạn bản thân và qua trách nhiệm cộng đồng mà Tập đoàn kiên định theo đuổi.

Song hành với phát triển kinh doanh, CEO Group luôn xác định trách nhiệm xã hội là một phần không thể tách rời trong triết lý phát triển. Những hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng thiên tai, chăm lo cho người lao động, đầu tư cho giáo dục và thể hệ trẻ chính là cách CEO Group lựa chọn để lớn lên cùng cộng đồng và xã hội.

Bước sang năm 2026, với những nền tảng đã được đặt vững chắc trong năm bản lề 2025, Tập đoàn CEO tiếp tục kiên định trên con đường đã chọn – với khát vọng lớn hơn, trách nhiệm lớn hơn và niềm tin mạnh mẽ hơn. Tôi tin tưởng rằng, với tinh thần One CEO – One Family – One Team, sự đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Đối tác và sự cống hiến của toàn thể cán bộ nhân viên, CEO Group sẽ tiếp tục chinh phục những cột mốc mới, kiến tạo giá trị bền vững và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của đất nước.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Tập đoàn CEO, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên; kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Cao Văn Kiên

02 GIẢI THƯỞNG & HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU NĂM 2025

2.1. GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

CEO Group



TOP 50-100

(Sắp xếp theo thứ tự bảng chữ cái)



- Danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc do Chủ tịch UBND TP Hà Nội trao tặng ngày 03/07/2025.
- Top 10 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 – Ngành Bất động sản (VBW10 bình chọn).
- Top 100 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 – Khối Doanh nghiệp vừa (Anphabe công bố).
- Top 40 Doanh nghiệp tư nhân tiêu biểu đại diện cho 40 năm đổi mới của đất nước.
- Top 10 Doanh nghiệp bất động sản triển vọng nhất năm 2025.

Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn

Grand Oceania



Top 10 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2025 tại Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2024 - 2025.



Top 10 Dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tiềm năng nhất năm 2025 tại Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2024 - 2025.

Novotel Phú Quốc Resort



Trip.com vinh danh trong hạng mục Top Premium Hotel tại Phú Quốc tại giải thưởng Trip.Best.



Nhận bằng khen của UBND tỉnh An Giang vì những đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - du lịch địa phương.

Best Western Premier Sonasea Phú Quốc



Luxury Lifestyle Awards trao tặng danh hiệu "Best Luxury Family Beach Resort in Vietnam 2025"



Trip.com vinh danh trong hạng mục Top Premium Hotel tại Phú Quốc tại giải thưởng Trip.Best.

2.2. HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT

TẬP ĐOÀN CEO CHÍNH THỨC RA MẮT BỘ NHẬN DIỆN THƯƠNG HIỆU MỚI: “Giàu bản sắc – Hiện đại – Truyền cảm hứng” phản ánh tinh thần của một “Doanh nghiệp hạnh phúc” trong Kỷ nguyên mới. Đồng thời hướng đến Slogan mới “Vì cuộc sống hạnh phúc” khẳng định cam kết của CEO Group với người lao động, khách hàng, cổ đông, đối tác và cộng đồng rằng mọi giá trị mà doanh nghiệp tạo ra phải hướng đến mục tiêu cuối cùng: cuộc sống hạnh phúc.



CEO GROUP XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP: “One CEO – One Family – One Team” – “Một CEO – Một Gia đình – Một đội”.

- **One CEO:** Chung một tinh thần và mục tiêu.
- **One Family:** Gia đình thứ hai, nơi mỗi người được yêu thương và tôn trọng.
- **One Team:** Sức mạnh của sự đoàn kết.

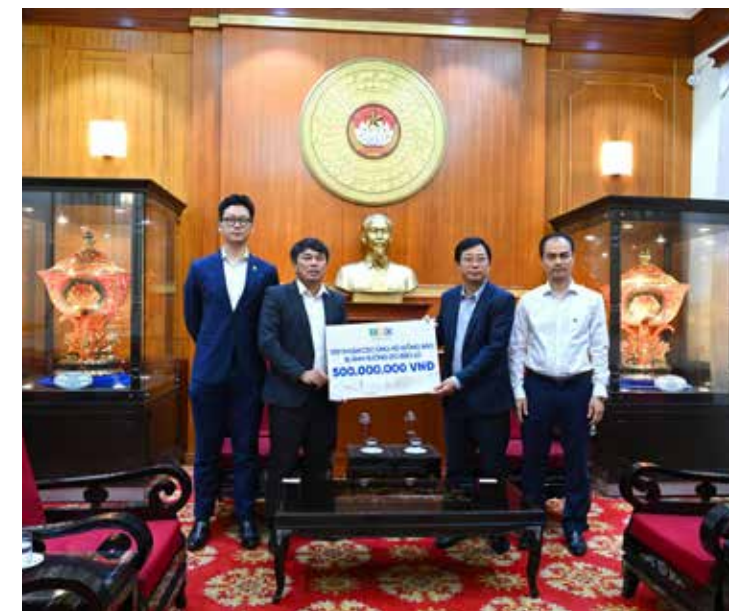


CEO GROUP XÁC ĐỊNH 2025 LÀ MỘT NĂM BẢN LỄ CHIẾN LƯỢC: không chỉ trong hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn trong công tác thể chế hóa, hoàn thiện hệ thống quản trị – vận hành toàn diện. CEO Group đã hoàn thiện gần 300 Quy chế, tiêu chuẩn, quy định, quy trình, hạn mức, định mức... áp dụng cho tất cả các đơn vị thành viên và các phòng/ban Công ty mẹ.

TÍCH CỰC HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG: Trong năm 2025, Tập đoàn CEO đã tích cực tham gia và triển khai nhiều hoạt động an sinh xã hội như:

- Ủng hộ Quỹ Vì người nghèo của thành phố Hà Nội;
- Ủng hộ đồng bào lũ lụt;
- Ủng hộ người dân Myanmar bị ảnh hưởng bởi động đất;
- Ủng hộ xây dựng nhà tưởng niệm anh hùng liệt sĩ của LLVT Quân khu 3;
- Trao tặng xe đạp cho các cháu học sinh khó khăn trên địa bàn huyện Văn Đồn;
- Hiến máu nhân đạo...

cùng nhiều hoạt động ý nghĩa khác



HÒA CHUNG NHỊP ĐẬP THIÊN LIÊNG CỦA DÂN TỘC: Trong hai sự kiện trọng đại A50 (Kỷ niệm 50 năm Giải phóng miền Nam – Thống nhất đất nước) và A80 (Kỷ niệm 80 năm Quốc khánh Việt Nam), toàn thể cán bộ, nhân viên Tập đoàn CEO đã cùng nhau thực hiện những thước phim ý nghĩa, giàu cảm xúc, như lời tri ân quá khứ hào hùng và lời khẳng định cho niềm tin vào tương lai.



03/02/2025: Tập đoàn CEO khánh thành Trường Mầm non và Tiểu học CEO tại Khu đô thị CEOHomes Sunny Garden City (Quốc Oai, Hà Nội), đánh dấu bước đi quan trọng trong việc hoàn thiện hạ tầng giáo dục tại các khu đô thị do Tập đoàn phát triển.

05/02/2025: Tập đoàn CEO khởi công Phân khu Grand Oceania thuộc Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, tiếp tục hiện thực hóa mục tiêu đưa Vân Đồn trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp của miền Bắc, đóng góp tích cực vào sự phát triển của ngành du lịch Quảng Ninh.



02/06/2025: Tập đoàn CEO thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O (CEO IP), chính thức mở rộng sang những lĩnh vực mới là bất động sản công nghiệp.



20/04/2025: Tập đoàn CEO giới thiệu ra thị trường Sonasea Sparkling – dòng sản phẩm chiến lược mới, đồng thời là căn hộ biển đầu tiên trong tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City – quần thể du lịch nghỉ dưỡng ven biển quy mô lớn tại Vân Đồn.

Dự án CEOHomes Hana Garden (Mê Linh, Hà Nội) hoàn tất bàn giao đất, tạo tiền đề pháp lý quan trọng để triển khai các bước tiếp theo của dự án.



21/06/2025: Tại Bãi Dài – Cam Ranh, tổ hợp nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort chính thức khởi công, đánh dấu bước tiến chiến lược trong hành trình mở rộng hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế của CEO Group.



Ngày 15/07/2025, Tập đoàn CEO nhận Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án KCN Sân bay Tiêng Lãng (Khu B) – Xã Chấn Hưng, TP.Hải Phòng

04/12/2025: Tập đoàn CEO chính thức ra mắt ba câu lạc bộ (CLB) dành cho cán bộ nhân viên: CPickleball, CDiscovery và Creading đánh dấu một cột mốc mới trong hành trình phát triển văn hóa doanh nghiệp.



03 MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

3.1. CHỈ TIÊU NỔI BẬT NĂM 2025

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 277.995 triệu đồng	LỢI NHUẬN SAU THUẾ 205.962 triệu đồng	VỐN ĐIỀU LỆ 5.674.160 triệu đồng	VỐN CHỦ SỞ HỮU 6.441.658 triệu đồng
TỔNG DOANH THU: 1.432.311 TRIỆU ĐỒNG			

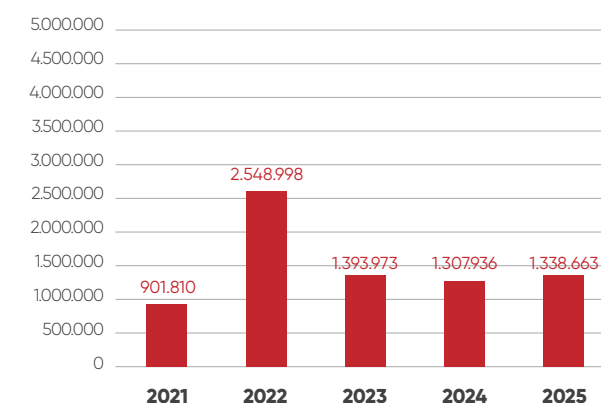
3.2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH NỔI BẬT GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu thuần	901.810	2.548.998	1.393.473	1.307.936	1.338.663
Lợi nhuận sau thuế	82.140	310.615	121.198	165.960	205.962
Tổng tài sản	7.050.051	7.060.487	9.424.848	8.957.583	8.730.058
Vốn chủ sở hữu	3.456.345	3.534.352	3.719.155	6.246.056	6.441.658

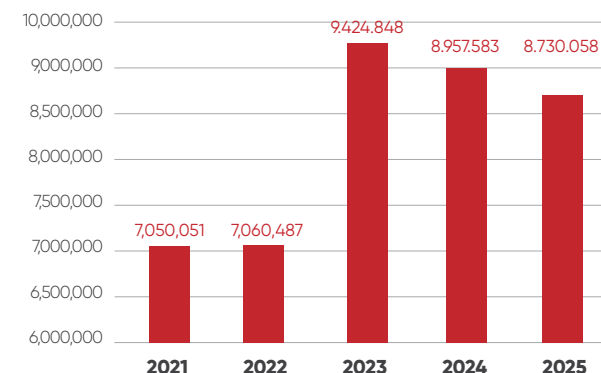
DOANH THU THUẦN

Đơn vị: Triệu đồng



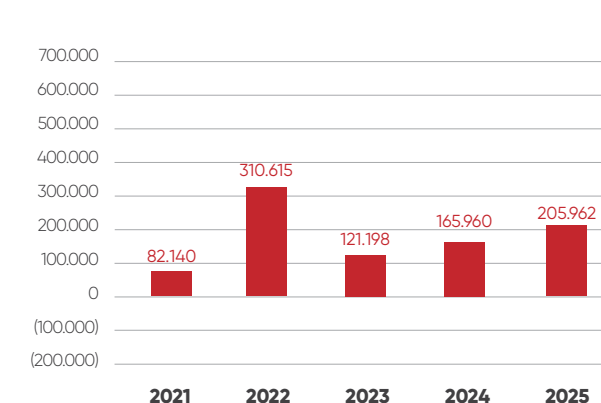
TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị: Triệu đồng



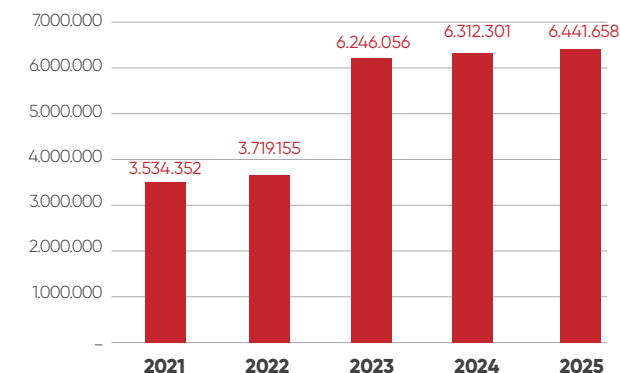
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Đơn vị: Triệu đồng



VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: Triệu đồng



04 KHÁT VỌNG - TÂM NHÌN SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LỖI

KHÁT VỌNG

Trở thành Doanh nghiệp tỷ đô và Doanh nghiệp hạnh phúc.

TÂM NHÌN

Trở thành một trong những tập đoàn tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam.

SỨ MỆNH

Phát triển bền vững và mang lại giá trị thực sự cho tổ chức, cộng đồng, đất nước, thế giới.

GIÁ TRỊ CỐT LỖI



CON NGƯỜI

Tôn trọng con người, vì con người. Con người là tài sản quan trọng nhất, là nguồn lực phát triển vô giá của tổ chức.



TINH

Con người tinh thông (IQ, có tầm nhìn xa, rộng, vừa bao quát vừa cụ thể, có năng lực giải quyết vấn đề, thích ứng với công nghệ, đổi mới sáng tạo); tinh nhuệ (giỏi kỹ năng); tinh gọn (chất hơn lượng); tinh tế (Chỉ số cảm xúc EQ, Chỉ số vẻ đẹp BQ), sản phẩm, dịch vụ xuất sắc; Tinh giản: Thủ tục đơn giản, tối giản, ngắn gọn, dễ nhớ, dễ hiểu, dễ làm, dễ giám sát, dễ đo lường kết quả, hiệu quả;



TỐC

Cá nhân uy tín, tổ chức uy tín. Nói đi đôi với làm. Làm hơn nói. Uy tín chính là danh dự mà mỗi cá nhân và cả Tập đoàn đều nỗ lực xây dựng, gìn giữ và phát huy.



TÍN

Cá nhân uy tín, tổ chức uy tín. Nói đi đôi với làm. Làm hơn nói. Uy tín chính là danh dự mà mỗi cá nhân và cả Tập đoàn đều nỗ lực xây dựng, gìn giữ và phát huy.



HIỆU QUẢ

Hiệu quả trong việc làm, quản lý, quản trị là thước đo của mọi hành động, mọi nhân sự. Hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn thể hiện bằng những giá trị mang đến cho cộng đồng và luôn gắn với hiệu quả kinh tế - xã hội của đất nước, thông qua việc tạo công ăn việc làm, nộp ngân sách, tác động lan tỏa đến nền kinh tế, nâng cao mức sống của người lao động.

02

**THÔNG TIN
CHUNG**





01 THÔNG TIN CHUNG

1.1. 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 29 ngày 15/09/2025

Vốn điều lệ: 5.674.160.750.000 VNĐ (Năm nghìn sáu trăm bảy mươi tư tỷ một trăm sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 5.674.160.750.000 VNĐ (Năm nghìn sáu trăm bảy mươi tư tỷ một trăm sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2 -1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số điện thoại: 0243 7875136

Fax: 0243 7875137

Email: info@ceogroup.com.vn

Website: www.ceogroup.com.vn

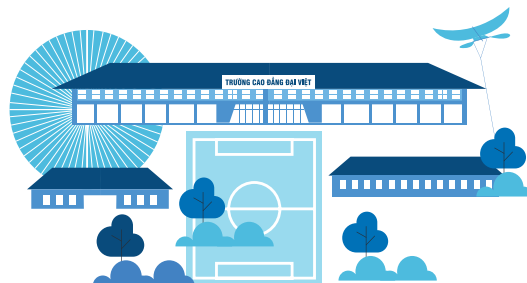
Mã cổ phiếu: CEO

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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



- Ngày 29/03/2007, chuyển đổi loại hình từ TNHH sang công ty cổ phần, đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.
- Ngày 06/07/2007, 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)
- Ngày 11/07/2007, thành lập Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O.



- Ngày 22/02/2008, thành lập Trường Cao đẳng Đại Việt.
- Ngày 18/03/2008, thành lập Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O.

- Ngày 19/08/2009, khánh thành Tòa tháp CEO tại HH2 Phạm Hùng – Nam 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



- Ngày 29/12/2010, góp vốn đầu tư và trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Phú Quốc.

- Ngày 16/03/2011, 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.
- Ngày 26/10/2011, Tập đoàn CEO tổ chức kỷ niệm 10 năm thành lập.

- Ngày 11/10/2012, Tập đoàn CEO chính thức trở thành công ty đại chúng.
- Ngày 05/02/2013, 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.

2001

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

- Ngày 07/5/2018, Thành lập Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.
- Ngày 10/11/2018, 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

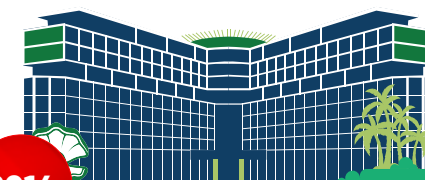
- Tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 đồng.
- Ngày 15/4/2017, Khai trương khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Villas thuộc khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort. Đây là biệt thự nghỉ dưỡng thương hiệu Novotel đầu tiên trên thế giới được phép chuyển nhượng cho khách hàng sở hữu, đồng thời là biệt thự nghỉ dưỡng thương hiệu Novotel đầu tiên tại Việt Nam.
- Ngày 29/05/2017, thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang).
- Ngày 05/7/2017, thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn).
- Ngày 30/7/2017, ra mắt dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc.

2016

- Tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.
- Ngày 18/1/2016, khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort, đây là khu nghỉ dưỡng đầu tiên trong hệ thống Bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn CEO.
- Ngày 07/04/2016, tái cấu trúc Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O thành Công ty cổ phần Du lịch C.E.O.
- Ngày 23/9/2016, 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).
- Ngày 17/10/2016, khánh thành Trường Cao đẳng Đại Việt trụ sở tại Bắc Ninh.
- Ngày 26/11/2016, 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).

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

- Ngày 21/4/2015, Chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Ngày 04/05/2015, Cổ phiếu CEO chính thức ra nhập rổ chỉ số HNX30.



2015

2014

- Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.
- Ngày 20/01/2019, 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.
- Ngày 18/5/2019, 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.
- Ngày 17/10/2019, Cất nóc Singapore Shoptel – Phân khu đầu tiên của dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City.



2019

2020

2021

- Ngày 05/07/2020, Lễ ra mắt phân khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City
- Ngày 09/07/2020, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc vinh dự nhận giải "Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020".
- Ngày 08/01/2021, 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.

SINGAPORE SHOPTTEL

2022

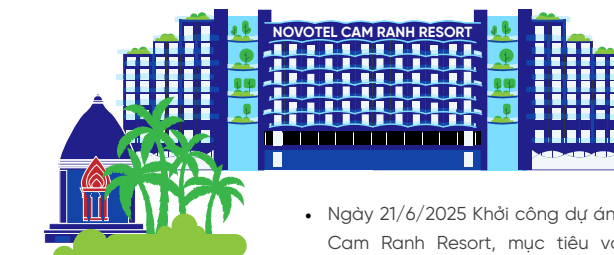
2023

2024

2025

▶▶

- Ngày 30/4/2022, Tập đoàn CEO khởi công khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, công trình nằm trong khu tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City.
- Ngày 26/10/2022, Tập đoàn CEO khởi công Sonasea Silk Path lấy cảm hứng từ "Con đường tơ lụa".
- Ngày 16/5/2023, Tập đoàn CEO đã tổ chức lễ cất nóc dự án khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn thuộc dự án khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân 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.

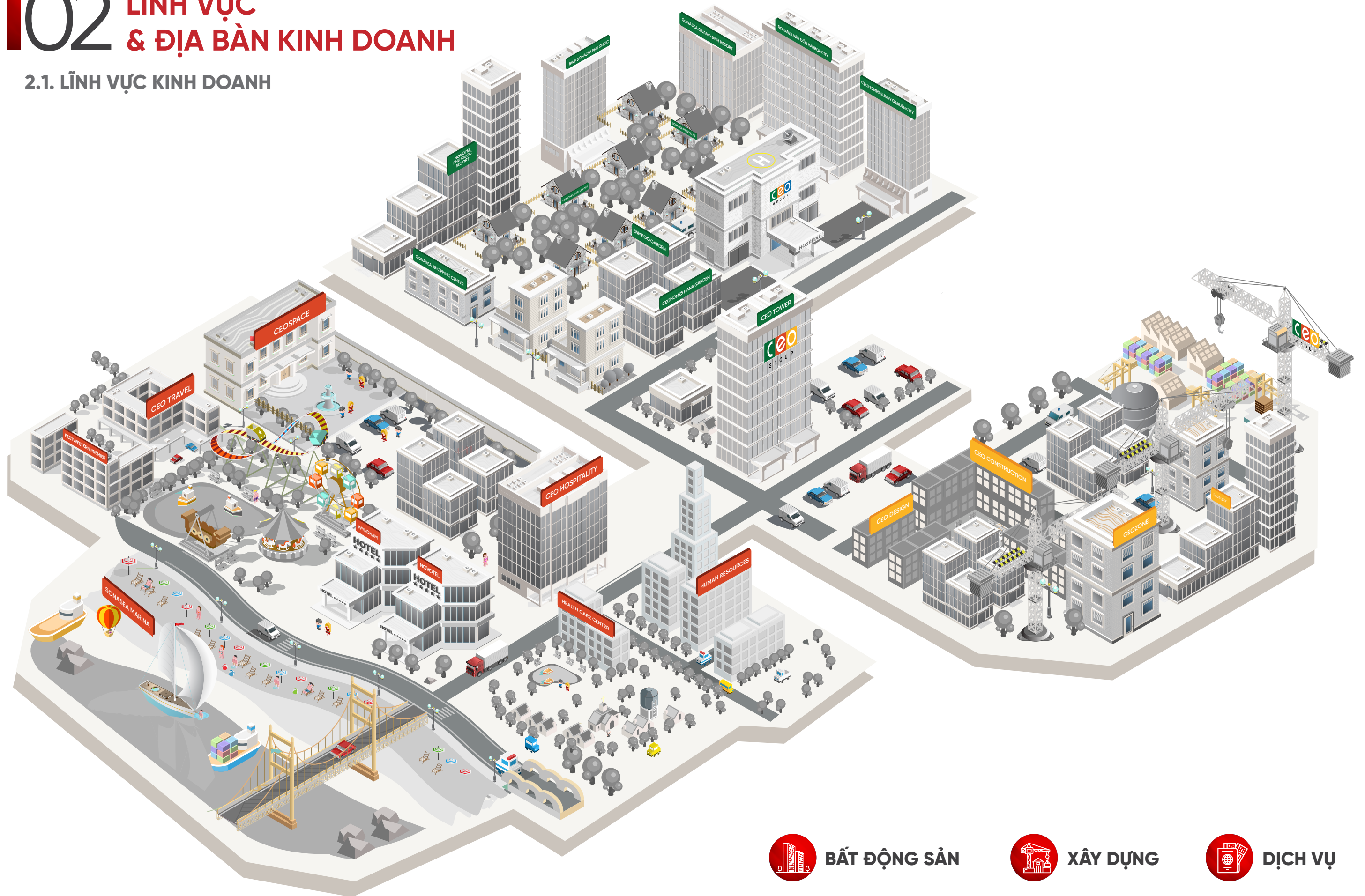


- Ngày 21/6/2025 Khởi công dự án Novotel Cam Ranh Resort, mục tiêu vận hành vào dịp 25 năm thành lập Tập đoàn – 26/10/2026
- Ngày 15/7/2025, Tập đoàn CEO đã được phê duyệt quy hoạch và được giao nhà đầu tư đối với dự án KCN sân bay Tiên Lãng – TP Hải Phòng
- Tháng 11/2025, Tập đoàn nhận Quyết định giao đất đối với Dự án CEOHomes Hana Garden tại TP Hà Nội.
- Năm 2025, Tập đoàn CEO tăng vốn điều lệ lên 5.674.160.750.000 đồng.

- 20/04/2024, Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn
- Năm 2024: VDL tăng lên 5.404.064.320.000 đồng.

02 LĨNH VỰC & ĐỊA BÀN KINH DOANH

2.1. LĨNH VỰC KINH DOANH



BẤT ĐỘNG SẢN



XÂY DỰNG



DỊCH VỤ

2.2. ĐỊA BÀN KINH DOANH

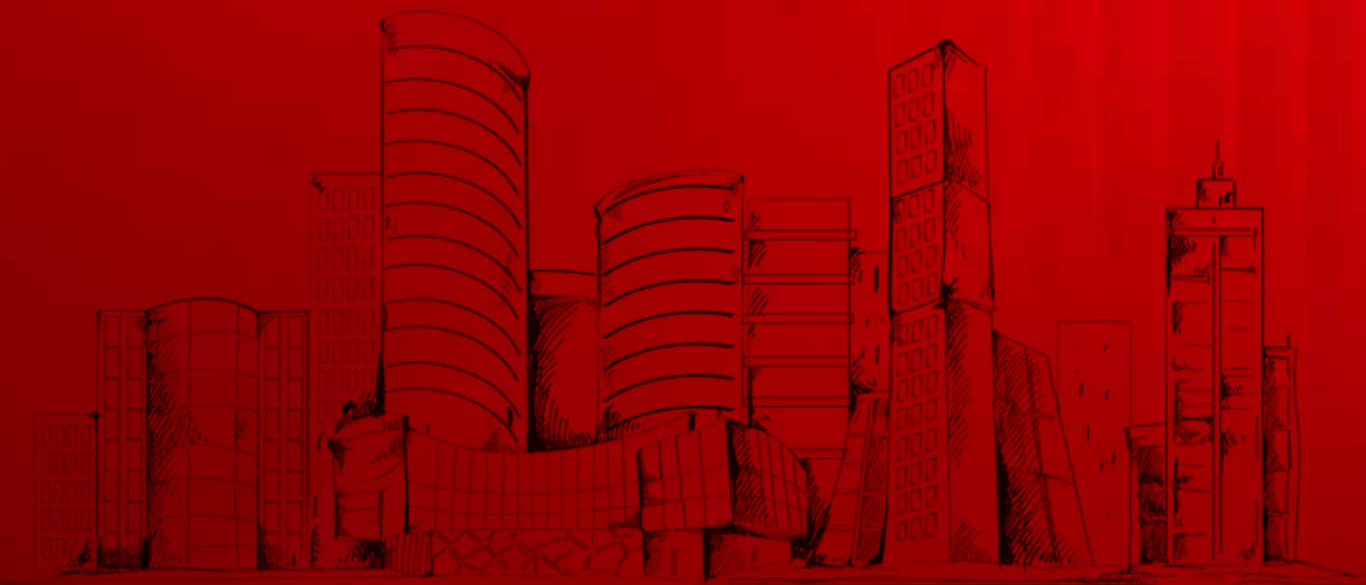
Tập đoàn CEO hiện đang tiến hành các hoạt động kinh doanh tại các địa bàn như:



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 do 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, Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô: 20.000 m²

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Đã hoàn thành và khai thác từ 2009



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 48m² đến 66m², được thiết kế tối ưu không gian với đầy đủ các phòng chức năng, mang đến trải nghiệm sống tiện nghi & hiện đại.



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Quốc Oai, Hà Nội

Quy mô: 432 căn hộ

Đã hoàn thành năm 2015

Diện tích: 10.528m²

Sản phẩm: Nhà ở xã hội



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, Ninh Bình (Hà Nam cũ) **Quy mô:** 126 ha **Sản phẩm:** Liền kề, 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, Liền kề, Nhà ở xã hội, Tòa nhà hỗn hợp

CEOHOMES DIAMOND HILL

CEOHOMES Diamond Hill 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, CEOHOMES Diamond Hill còn sở hữu hệ thống tiện ích 5 sao khép kín cùng những trải nghiệm sống cao cấp. Có tầm nhìn tuyệt đẹp về phía Bãi Trường, CEOHOMES Diamond Hill mang đến trải nghiệm sống và nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam.



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Bãi Trường, Phú Quốc **Quy mô:** 160 ha **Thiết kế:** Site Asia (Pháp) **Sản phẩm:** Biệt thự, Nhà phố thương mại, Tòa Nhà hỗn hợp, Trung tâm y tế, Khách sạn, Trường học

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, An Giang (Kiên Giang cũ) **Quy mô:** 83,5ha **Quy hoạch:** Surbana Jurong (Singapore) **Sản phẩm:** Nhà phố thương mại, Biệt thự, Liền kề, Chung cư, Nhà ở xã hội...



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, An Giang (Kiên Giang cũ)

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, An Giang (Kiên Giang cũ)

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, An Giang (Kiên Giang cũ)

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

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, An Giang (Kiên Giang cũ)

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, An Giang (Kiên Giang cũ)

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Shopvillas



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...





**WYNVDHAM GARDEN
SONASEA VAN DON VILLAS**

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



**WYNDHAM GARDEN
SONASEA VAN DON**

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 202 phòng

Sản phẩm: Khách sạn

Hoàn thành: 2024



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 độc 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



NOVOTEL CAM RANH RESORT

Nằm bên bãi Dài, thu trọn vẻ đẹp thiên nhiên tuyệt mỹ của Nha Trang, Novotel Cam Ranh Resort 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, ăn hộ nghỉ dưỡng



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 bổ trợ như khu phố thương mại, trung tâm hội nghị quốc tế, Beach Club, Sky Bar...

THÔNG TIN DỰ ÁN

- Vị trí: Đồng Hới, Quảng Trị (Quảng Bình cũ)
- Quy mô: 7.48 ha
- Sản phẩm: Khách sạn, Biệt thự, Shophouse, Quảng trường

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP SÂN BAY TIÊN LÃNG - KHU B

Mục tiêu hình thành khu công nghiệp hỗ trợ, định hướng xanh, phát triển bền vững, thân thiện với môi trường, giảm phát thải khí nhà kính, có tác động lan tỏa cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố góp phần phát triển công nghiệp, tạo việc làm cho lao động.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: xã Chấn Hưng, TP Hải Phòng

Quy mô: 186,49 ha

Sản phẩm: đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh, phát triển và quản lý kết cấu hạ tầng khu công nghiệp



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



SINGAPORE SHOPTEL

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

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

DỊCH VỤ

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. Đây là dịch vụ giáo dục cơ bản, cần thiết cho việc hoàn thiện hệ sinh thái đô thị có công năng hỗn hợp của Tập đoàn trên địa bàn cả nước.





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. Đây là dịch vụ giáo dục cơ bản, cần thiết cho việc hoàn thiện hệ sinh thái đô thị có công năng hỗn hợp của Tập đoàn trên địa bàn cả nước.



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

3.1. 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 quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần để xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến định hướng phát triển và hoạt động của Công ty.

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 có 05 (năm) thành viên.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định Pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và Công ty. Ban kiểm soát của Công ty hiện có 03 (ba) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

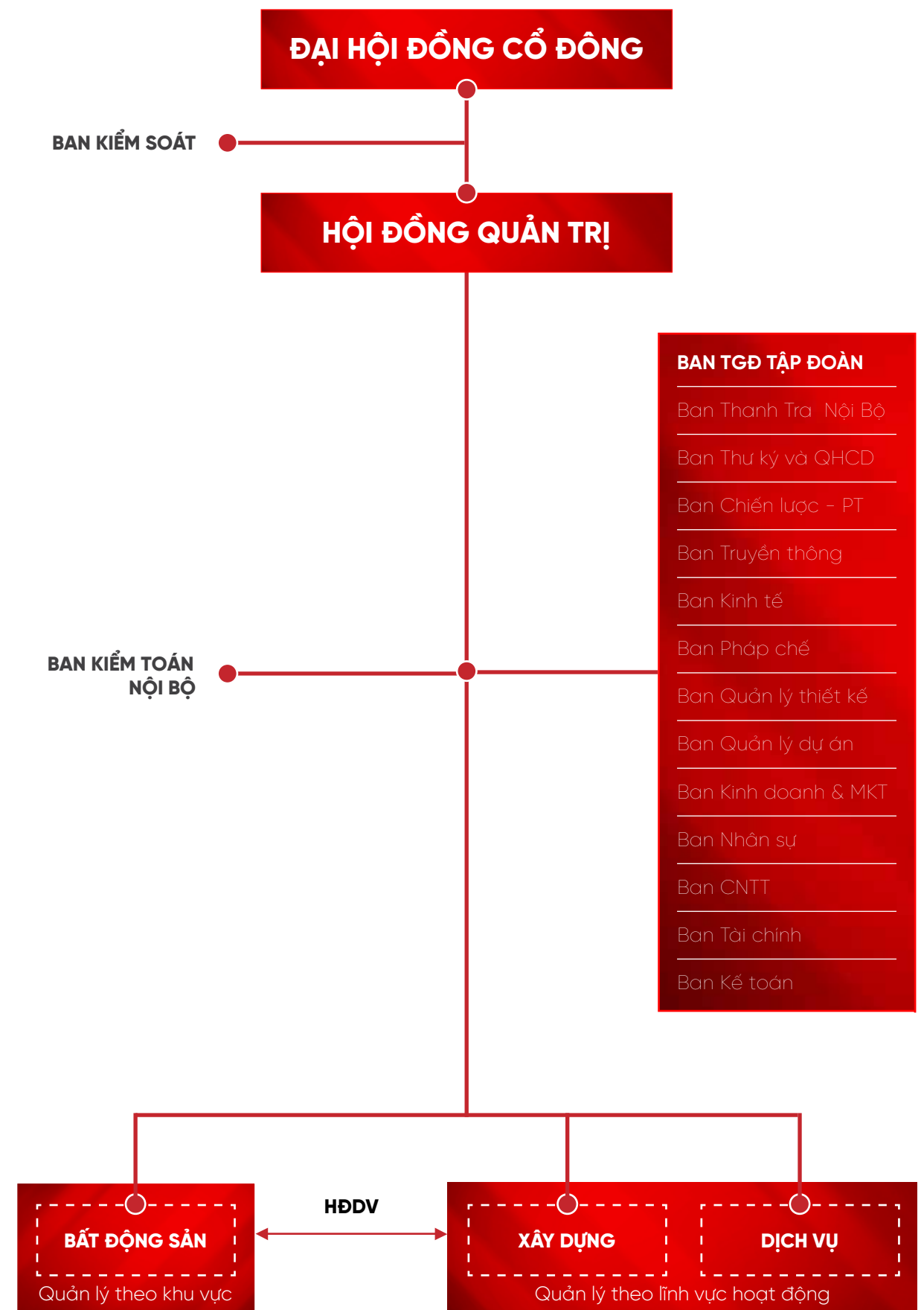
Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất các hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý của Công ty; tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Tổng Giám đốc chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, đồng thời 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.

Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, được phân công phụ trách một số lĩnh vực hoạt động của Công ty; báo cáo và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về các nhiệm vụ được giao hoặc ủy quyền.

CÁC PHÒNG/BAN TRONG CÔNG TY

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

3.2. SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



3.3. 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 (%)
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5, Tháp CEO, HH2 - 1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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 and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	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, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng	10.000.000.000	100%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	396.000.000.000	60%
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	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%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Phường Bắc Cam Lâm, thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.750.000.000.000	95,72%%
7	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, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000	99%
8	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bàu Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Trị, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	100.000.000.000	67,55%
10	Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	450.000.000.000	99%

04 GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

4.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TS. LS. 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

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 đến nay, Ông đã đảm trách nhiều vị trí Lãnh đạo tại Tập đoàn và các Đơn vị thành viên. Được ĐHĐCĐ thường niên 2021 ngày 29/06/2021 thông qua bổ nhiệm làm thành viên HĐQT.



ÔNG ĐOÀN ĐỨC ANH

Thành viên HĐQT / kiêm Phó TGD CEO IP

Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh tế

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



ÔNG TRẦN TRUNG KẾT

Thành viên HĐQT

Trình độ học vấn: Kỹ sư hạ tầng đô thị

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



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐÔNG

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ học vấn: Tiến sĩ khoa học

Kinh nghiệm làm việc: Ông công tác tại vị trí Giám đốc Thiết kế tại nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước. Từ 2019 -2020, Ông đã đảm nhiệm vị trí Phó TGD Tập đoàn CEO và Giám đốc Đơn vị thành viên (CEO Design). Ông đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 bầu làm thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027.

Những thay đổi trong Hội đồng quản trị: Ngày 08/05/2025, Đại hội đồng cổ đông Tập đoàn CEO đã thông qua Nghị quyết về việc miễn nhiệm Thành viên HĐQT đối với Bà Vũ Thị Lan Anh và bổ nhiệm Ông Đoàn Đức Anh là Thành viên HĐQT.

4.2. BAN ĐIỀU HÀNH



ÔNG CAO VĂN KIÊN

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, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn năm 2017. Ngày 06/05/2024, Ông được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO.



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.



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.



BÀ ĐỖ THỊ THƠM

Phó Tổng Giám đốc

Trình độ học vấn: Cử nhân Tài chính – Kế toán

Kinh nghiệm làm việc: Bà gia nhập Tập đoàn CEO năm 2002, bà giữ chức vụ Kế toán trưởng Tập đoàn CEO từ năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO Tháng 4/2025.



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 THÁI THỊ TƯƠI

Kế toán trưởng

Trình độ học vấn: Thạc sỹ quản lý kinh tế, Cử nhân Tài chính – Kế toán

Kinh nghiệm làm việc: Bà gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2009, từng giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn và được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Tập đoàn CEO Tháng 4/2025.

4.2. BAN KIỂM SOÁT



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 được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Từ năm 2015 Bà được bầu là Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO.



ÔNG BÙI ĐỨC THUYÊN

Thành viên Ban kiểm soát

Trình độ học vấn: Cử nhân Tài chính – Kế toán

Kinh nghiệm làm việc: Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2007 với chức danh thành viên HĐQT Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Từ tháng 4/2012, Ông được bầu là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO.



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.

05 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN CEO

01

Phát triển bền vững nhưng nhanh hơn

02

Giá tăng giá trị tài sản và thương hiệu

03

Đổi mới sáng tạo, ứng dụng khoa học công nghệ và thúc đẩy quản trị theo xu hướng ESG

04

Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và nâng cao hiệu quả vận hành

05

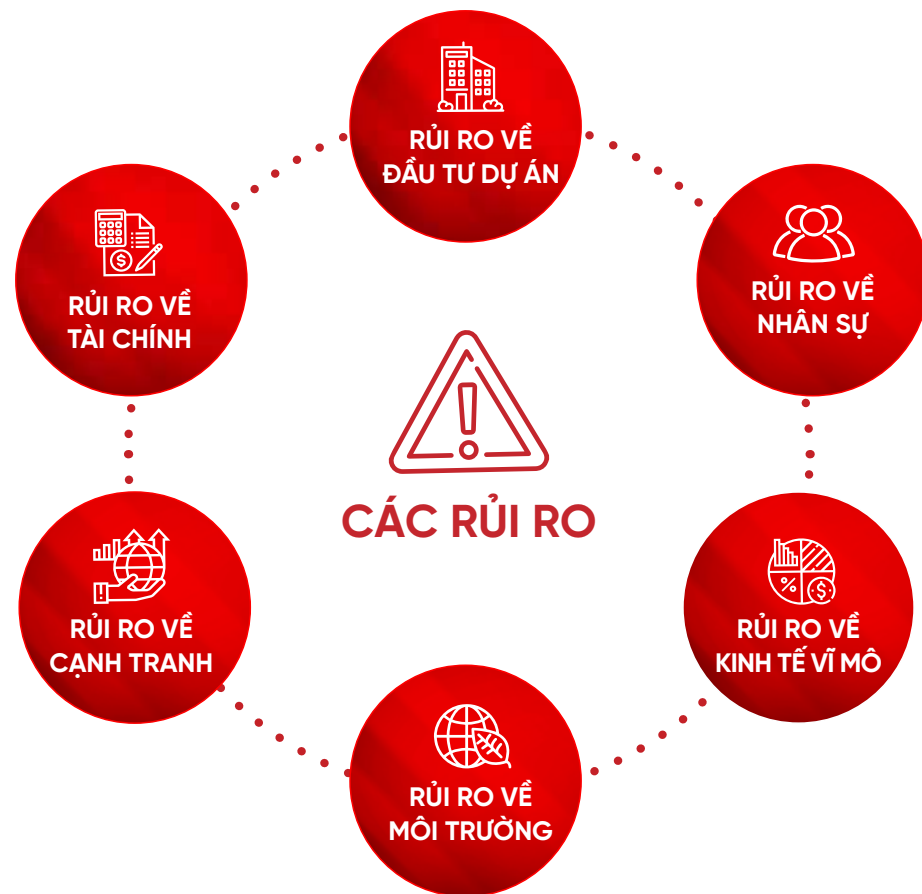
Phát triển văn hóa doanh nghiệp

06 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, đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh tại 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.

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, cụ thể:



RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Hoạt động kinh doanh Bất động sản chịu tác động lớn từ các biến động của nền kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, tín dụng, lãi suất, tỷ giá và sức mua của thị trường. Tập đoàn thường xuyên theo dõi, phân tích, diễn biến kinh tế vĩ mô nhằm dự báo xu hướng thị trường, đồng thời chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh và cơ cấu sản phẩm phù hợp. Bên cạnh đó Tập đoàn chú trọng đa dạng hóa sản phẩm, hướng tới các phân khúc có nhu cầu bền vững, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trước biến động thị trường.



RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm rủi ro về thanh khoản, rủi ro lãi suất và rủi ro tỷ giá. Tập đoàn thực hiện đánh giá định kỳ tình hình thị trường tài chính và vốn nhằm chủ động điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn và danh mục nợ vay. Công tác quản lý dòng tiền được thực hiện chặt chẽ nhằm đảm bảo khả năng thanh khoản và duy trì nền tảng tài chính ổn định.



RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

Các lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ đều có mức độ cạnh tranh cao. Để nâng cao năng lực cạnh tranh, Tập đoàn CEO liên tục cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ và gia tăng giá trị cho khách hàng, đồng thời phát huy lợi thế về kinh nghiệm phát triển dự án và năng lực vận hành.



RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Các dự án đầu tư mới được xem xét trên cơ sở chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn. Mỗi dự án phải đáp ứng các tiêu chí về hiệu quả tài chính hoặc mang ý nghĩa chiến lược đối với sự phát triển dài hạn. Trước khi triển khai, các yếu tố rủi ro liên quan đến thị trường, pháp lý, giấy phép, thuế và vận hành đều được đánh giá, thẩm định kỹ lưỡng; đồng thời Tập đoàn tham vấn các chuyên gia và đơn vị tư vấn uy tín để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả của dự án.



RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt là nhân sự quản lý và chuyên gia, đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Tập đoàn xây dựng chính sách đãi ngộ cạnh tranh, minh bạch và chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Đồng thời, các chương trình đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và xây dựng đội ngũ kế cận được triển khai thường xuyên nhằm đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho sự phát triển lâu dài.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình triển khai và vận hành các dự án, Tập đoàn luôn chú trọng kiểm soát các tác động đến môi trường và cộng đồng. Các dự án đều được thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định và có sự tham gia của các đơn vị tư vấn chuyên môn. Tập đoàn ưu tiên áp dụng các giải pháp thiết kế, công nghệ và vật liệu thân thiện với môi trường nhằm hạn chế các tác động tiêu cực và hướng tới phát triển bền vững.

03

TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH
NĂM 2025
VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ
CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



01 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2026

1.1. THÔNG TIN NGÀNH, TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

- Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi nhưng trong trạng thái “phục hồi thận trọng” và còn nhiều yếu tố bất định. Lạm phát toàn cầu từng bước được kiểm soát, tạo dư địa để nhiều ngân hàng điều chỉnh chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, các rủi ro địa chính trị, biến động giá năng lượng và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn tạo áp lực lên môi trường đầu tư kinh doanh.
- Trong nước, kinh tế Việt Nam duy trì đà phục hồi tích cực nhờ xuất khẩu và đầu tư công. Lãi suất huy động và cho vay dần ổn định, góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp và người mua nhà. Tỷ giá và lạm phát tiếp tục được kiểm soát, góp phần củng cố niềm tin thị trường. Tuy nhiên, sức cầu nội địa phục hồi chưa đồng đều, dòng tiền vẫn có xu hướng thận trọng.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Thị trường Bất động sản trong năm 2025 có dấu hiệu cải thiện về thanh khoản, chủ yếu tập trung ở phân khúc nhà ở phục vụ nhu cầu thực; trong khi đó, các phân khúc cao cấp và đầu tư phục hồi chậm do tâm lý thị trường vẫn còn thận trọng.
- Trong bối cảnh đó, với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị và sự chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc, cùng với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn và các Đơn vị thành viên, Tập đoàn CEO đã cơ bản hoàn thành Kế hoạch sản xuất kinh doanh (“SXKD”) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

THỊ TRƯỜNG DU LỊCH

- Năm 2025, trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều bất ổn và quá trình phục hồi du lịch toàn cầu diễn ra không đồng đều, ngành Du lịch Việt Nam vẫn đạt được những kết quả tích cực. Lần đầu tiên, Việt Nam đón trên 21 triệu lượt khách quốc tế, trong khi tổng thu từ du lịch vượt mốc 1 triệu tỷ đồng, khẳng định vai trò ngày càng quan trọng của du lịch như một ngành kinh tế tổng hợp có sức lan tỏa lớn đối với sự phát triển kinh tế – xã hội.
- Kết quả này cũng đánh dấu bước chuyển quan trọng của ngành Du lịch Việt Nam từ giai đoạn phục hồi sau đại dịch sang giai đoạn tăng trưởng ổn định và bền vững hơn.

KHUNG PHÁP LÝ VÀ CHÍNH SÁCH

- Năm 2025 là năm các luật sửa đổi liên quan đến bất động sản chính thức có hiệu lực, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý và nâng cao minh bạch của thị trường. Tuy nhiên quá trình triển khai thực tế tại các địa phương vẫn cần thời gian đồng bộ, dẫn đến việc ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý của các dự án bất động sản.
- Đồng thời, việc sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền theo mô hình hai cấp cũng tác động đến hoạt động của doanh nghiệp trong giai đoạn chuyển tiếp.

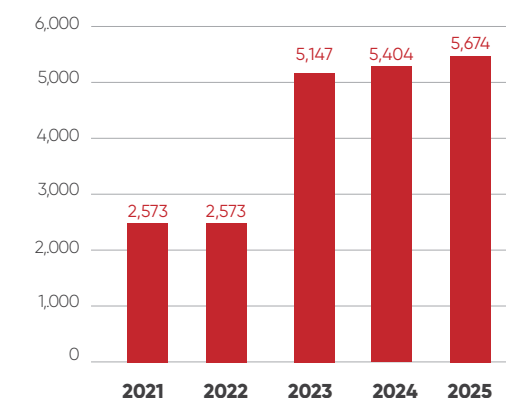
1.2. ĐÁNH GIÁ VỀ VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2025 & TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2026

VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2025

- TẬP ĐOÀN CEO ĐÃ NẪM TRONG TOP 150 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN VNR500** theo mục tiêu đặt ra, **TOP 30 HNX** trên thị trường chứng khoán.
- TOP 10 DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TRIỂN VỌNG NHẤT** năm 2025.
- Các chỉ số về tài chính được quản trị chặt chẽ, hiệu quả:
- Các chỉ tiêu nguồn vốn và tài sản CEO Group được đảm bảo và có xu hướng tăng dần qua các năm 2020-2025
- Các chỉ tiêu tăng sinh lời năm 2025: **TRONG TOP 15 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BĐS CÓ QUY MÔ VỐN ĐIỀU LỆ LỚN NHẤT**, CEO Group đứng ở thứ hạng trung bình ngành

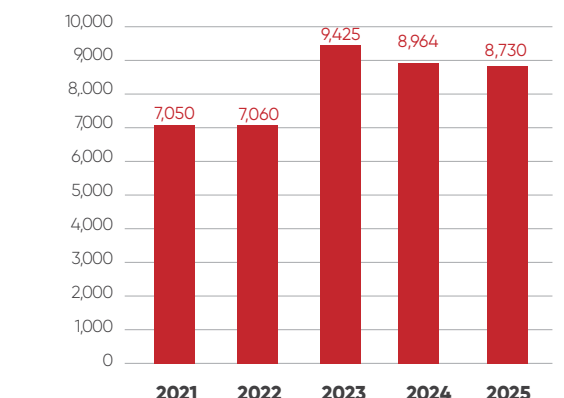
VỐN ĐIỀU LỆ

Đơn vị: Tỷ đồng



TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị: Tỷ đồng



TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2026

NHỮNG THUẬN LỢI

- Hệ thống thể chế, chính sách liên quan đến thị trường bất động sản ngày càng được hoàn thiện theo hướng đồng bộ, minh bạch, tạo nền tảng pháp lý quan trọng để tháo gỡ các điểm nghẽn kéo dài, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển;
- Chính phủ tiếp tục tập trung tháo gỡ vướng mắc cho gần 2000 dự án bất động sản đang vướng mắc về thủ tục pháp lý;
- Kế hoạch đầu tư công năm 2026 dự kiến vượt 1 triệu tỷ đồng, trong đó 70% ngân sách này sẽ dành cho đầu tư hạ tầng, tạo động lực lan tỏa và gia tăng giá trị cho các dự án bất động sản;
- Quy hoạch các tỉnh, thành phố tiếp tục được rà soát, hoàn thiện; đồng thời việc hình thành các mô hình và thị trường mới như: Trung tâm tài chính quốc tế; khu thương mại tự do; thị trường carbon; thị trường giao dịch đất đai... góp phần tạo thêm dư địa và cơ hội phát triển cho doanh nghiệp;
- Thị trường Bất động sản (BDS) Việt Nam được các tổ chức, chuyên gia đánh giá đang dần bước vào trạng thái cân bằng hơn khi nguồn cung từng bước được cải thiện, đặc biệt các dự án có pháp lý đầy đủ và Chủ đầu tư uy tín.Từ năm 2026, thị trường sẽ vận hành dưới tác động toàn diện của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS cùng với bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 01/01/2026. Đây là cơ sở quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch, củng cố niềm tin thị trường;
- Đối với lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng: Ngành du lịch tiếp tục được định hướng phát triển theo hướng xanh, bền vững, nâng cao chất lượng dịch vụ, đào tạo nguồn nhân lực. Cục du lịch quốc gia Việt Nam đặt mục tiêu đón khoảng 25 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2026, tạo dư địa tích cực cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng;
- Các quy định quản trị nội bộ, văn hóa đã cơ bản cập nhật, hoàn thiện. Cơ cấu tổ chức, bộ máy có thêm 1 năm tái cơ cấu, trưởng thành, đồng thời Tập đoàn mở rộng thêm đối tác tổ chức tín dụng và mở rộng thêm mảng phát triển Khu công nghiệp.

NHỮNG THÁCH THỨC

- Tình hình chính trị, an ninh thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, chiến tranh, xung đột và tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu có thể tác động đến dòng vốn đầu tư, thương mại và tâm lý thị trường. Kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động của biến đổi khí hậu, căng thẳng thương mại, lãi suất, và các yếu tố bất định khác; điều này có thể ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế, dòng vốn FDI, thị trường tài chính và khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp;
- Trong nước, quá trình hoàn thiện thể chế, sắp xếp bộ máy có thể ảnh hưởng nhất định đến tiến độ pháp lý, tiến độ triển khai các dự án. Hệ thống pháp luật mới cần có thời gian để triển khai đồng bộ và đi vào thực tiễn; giá bất động sản nhiều khu vực duy trì ở mức cao, ảnh hưởng đến thanh khoản thị trường;
- Lệch pha cung cầu vẫn phổ biến: phân khúc A và B nhiều, phân khúc C – nhà ở bình dân gần như biến mất; thiếu nhân công và chi phí nhân công ngày càng tăng; thiếu vật liệu san nền và chi phí vật liệu, thiết bị tăng mạnh; nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch, khách sạn ngày càng cạnh tranh, đẩy chi phí lên cao hơn.... Tín dụng đối với lĩnh vực BĐS bắt đầu xuất hiện một số dấu hiệu thắt chặt: một số ngân hàng hạn chế hoặc tăng lãi suất cho vay;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư ngày càng gay gắt, đòi hỏi doanh nghiệp phải nâng cao năng lực quản trị, năng lực tài chính, chất lượng sản phẩm và khả năng thích ứng với chính sách.

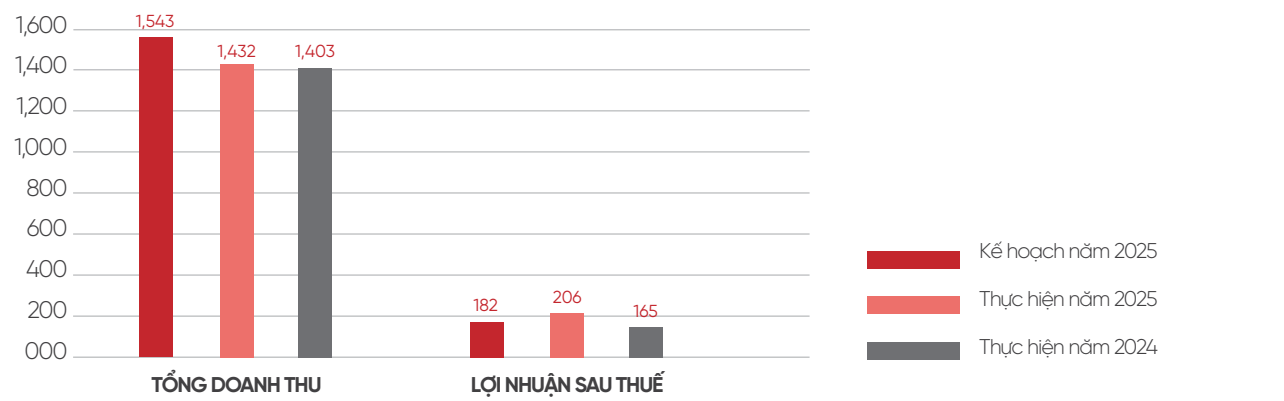
1.3. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

- Kết thúc năm 2025, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025: 1.432 tỷ đồng, đạt 93% Kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 206 tỷ đồng tăng 40 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 và đạt 113% so với kế hoạch.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2025

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025	THỰC HIỆN 2025	THỰC HIỆN 2024	+ / - SO VỚI CÙNG KỲ (%)	SO VỚI KẾ HOẠCH (%)
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	1.543	1.432	1.403	2.05	7
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	182	206	165	24.1	13

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)

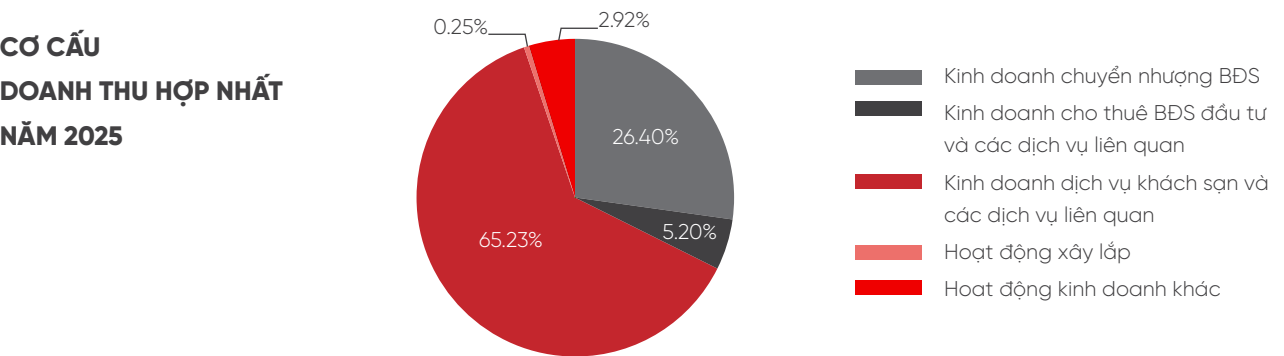


1.4. CƠ CẤU DOANH THU

Doanh thu năm 2025 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 chuyển nhượng BĐS (361 tỷ chiếm tỷ lệ 26%) và Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan (880 tỷ chiếm tỷ lệ 65%).

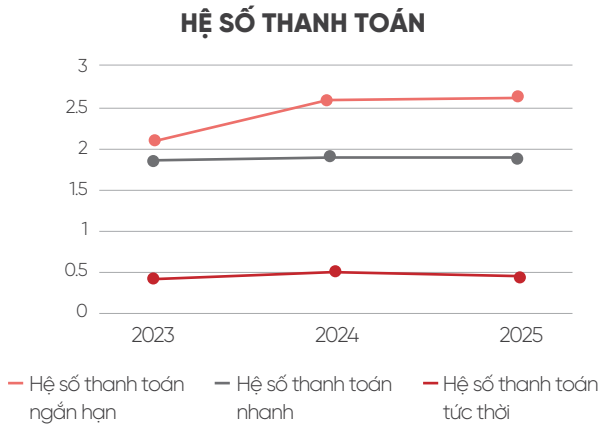
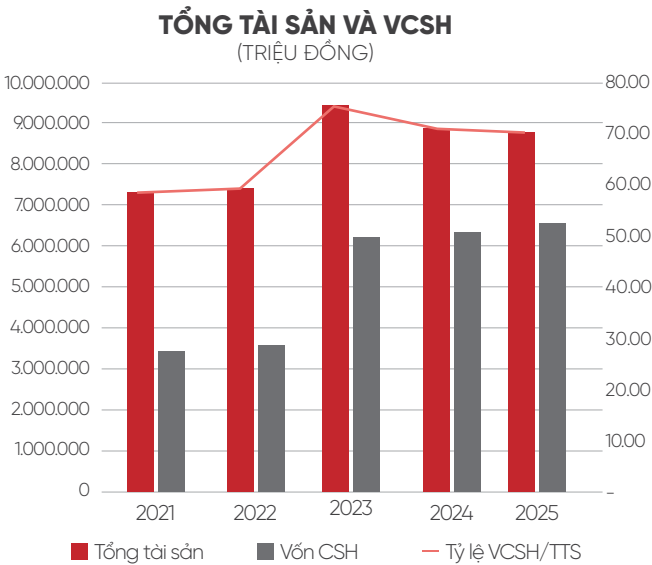
CƠ CẤU DOANH THU 2025	SỐ TIỀN (TRIỆU ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Kinh doanh chuyển nhượng BĐS	361.547	26.40
Kinh doanh cho thuê BĐS đầu tư và các dịch vụ liên quan	53.532	5.20
Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	880.099	65.23
Hoạt động xây lắp	3.480	0.25
Hoạt động kinh doanh khác	40.002	2.92

CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2025



02 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- **Tổng tài sản của Tập đoàn** đạt 8.730 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2025. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 52% và tài sản dài hạn chiếm 48% tổng tài sản.
- **Tài sản ngắn hạn** đạt 4.575 tỷ đồng cuối năm 2025, giảm 416 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu là do giảm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn,
- **Tài sản dài hạn đạt** 4.155 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025, tăng 188 tỷ với cùng kỳ 2024,
- **Tổng nợ phải trả** tại thời điểm cuối năm 2025 ở mức 2.288 tỷ đồng, giảm 401 tỷ đồng so với mức 2.689 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024 chủ yếu từ chỉ tiêu người mua trả tiền trước giảm và giảm nợ vay
- **Nợ ngắn hạn** là 1.647 tỷ đồng, chiếm 72% Nợ phải trả, giảm 2% so với cùng kỳ năm trước, Nợ dài hạn là 641 tỷ đồng, chiếm 28% Nợ phải trả, tăng 2% so với cùng kỳ năm trước.
- **Vốn chủ sở hữu** tại thời điểm cuối năm 2025 đạt 6.442 tỷ đồng, giảm 137 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024.
- **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.



2.1. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	2023	2024	2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,32	2,53	2,78
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,81	1,84	1,89
Hệ số thanh toán tức thời		0,47	0,50	0,47
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,34	0,30	0,26
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,51	0,42	0,36
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,70	0,72	0,65
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,15	0,15	0,15
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,70	12,7	15,39
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	1,94	2,63	3,2
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,29	1,85	2,36
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	14,02	18,17	18,83

- **Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty năm 2025 nhìn chung có xu hướng gia tăng so với các năm trước, cho thấy mức độ thanh khoản của Công ty được duy trì ở mức an toàn. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,78 lần, phản ánh các rủi ro thanh toán ngắn hạn là rất thấp. Các hệ số thanh toán nhanh và thanh toán tiền mặt cũng ở mức cao và ổn định, cho thấy Công ty có đủ lượng tài sản thanh khoản cao để đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn.
- **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 2025 đều giảm đi so với năm 2024 và đạt lần lượt là 0,26 và 0,36, phản ánh xu hướng giảm đòn bẩy và rủi ro tài chính, đồng thời nâng cao khả năng chống chịu trước những biến động của nền kinh tế và thị trường.
- **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2025 đạt 0,65 vòng, giảm nhẹ so với năm 2024, nhưng vẫn ở mức ổn định. Trong khi đó, hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản đạt 0,15 lần, cho thấy hiệu quả sử dụng tổng tài sản của Công ty trong việc tạo ra doanh thu vẫn được duy trì tương đối ổn định.
- **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ tiêu sinh lời của Công ty trong năm 2025 nhìn chung đều cải thiện đáng kể so với năm 2024, đặc biệt là biên lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần, phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh tích cực của Công ty.

2.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
BẤT ĐỘNG SẢN

- Năm 2025 ghi dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược phát triển của Tập đoàn khi chính thức mở rộng sang lĩnh vực Bất động sản công nghiệp, với việc được chấp thuận là nhà đầu tư Dự án Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng (khu B) – TP. Thành phố Hải Phòng vào ngày 15/7/2025; dự án được khởi công vào ngày 15/01/2026.
- Tháng 11/2025, Tập đoàn nhận được quyết định giao đất đối với Dự án CEOHomes Hana Garden – Mê Linh, tạo tiền đề pháp lý quan trọng để triển khai các bước tiếp theo của dự án.
- Bên cạnh đó, Tập đoàn CEO đã tích cực đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và thi công tại các dự án đang triển khai; đồng thời tăng cường xúc tiến, nghiên cứu phát triển các dự án mới theo định hướng chiến lược đã đề ra.

ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
XÂY DỰNG

- Trong năm 2025, hoạt động xây dựng của Tập đoàn được triển khai tại nhiều dự án trọng điểm, bảo đảm tiến độ, chất lượng, góp phần khẳng định năng lực tổng thầu và quản lý thi công của Tập đoàn, cụ thể:
- Tập trung thi công các hạng mục quan trọng: Hoàn thiện các Trường học và triển khai thi công Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, y tế tại Khu đô thị CEOHomes Sunny Garden City (Hà Nội); Khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort; Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City;
- Triển khai công tác san lấp mặt bằng, chuẩn bị để khởi công dự án khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng (khu B) – Hải Phòng, tạo nền tảng thu hút đầu tư và mở rộng lĩnh vực phát triển bất động sản công nghiệp của Tập đoàn.

ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
DỊCH VỤ

DỊCH VỤ DU LỊCH – QUẢN LÝ KHÁCH SẠN:

- Năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng ấn tượng trong lĩnh vực quản lý và vận hành khách sạn của Tập đoàn, với doanh thu tăng hơn 40% so với năm 2024, tổng lượng khách lưu trú đạt khoảng 710.000 khách, trong đó khách quốc tế chiếm gần 76%.
- Ngày 21/6/2025, tại Bãi Dài – Cam Ranh, Tập đoàn đã chính thức khởi công Khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort, đánh dấu bước tiến chiến lược trong quá trình mở rộng hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

GIÁO DỤC ĐÀO TẠO – PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- Tháng 02/2025, Trường Mầm non và Tiểu học CEO tại Khu đô thị Sunny Garden City (Quốc Oai, Hà Nội) chính thức khánh thành, đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện hạ tầng giáo dục tại các khu đô thị do Tập đoàn phát triển;
- Đồng thời, Tập đoàn tiếp tục nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội hợp tác để triển khai các cấp học theo quy hoạch tại các dự án đô thị, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các khu đô thị của Tập đoàn.

03 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

3.1. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc:

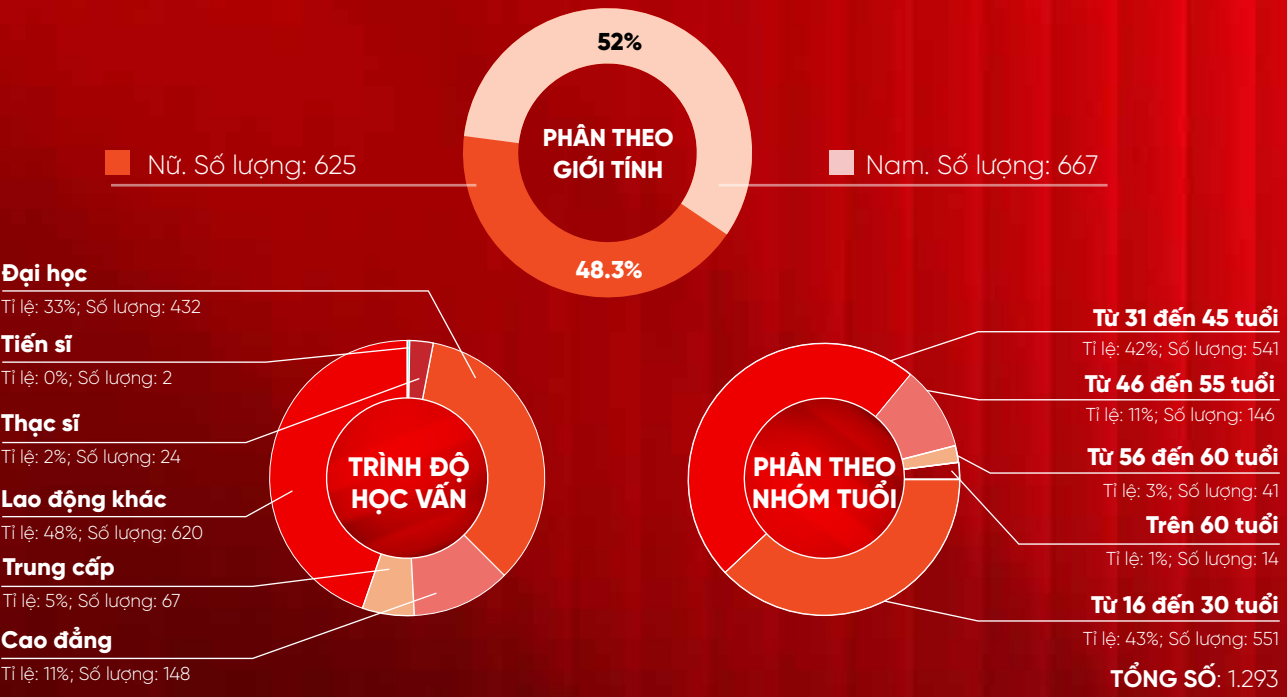
Tại thời điểm 31/12/2025, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 05 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc	132.300	0,023%
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	86.760	0,015%
3	Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng Giám đốc kiêm	404	0%
4	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	101.841	0,018%
5	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	2.469.929	0,44%

- Những thay đổi trong Ban điều hành: Ngày 01/04/2025, Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO đã thông qua Nghị quyết về việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc đối với Bà Vũ Thị Lan Anh và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc đối với Bà Đỗ Thị Thơm.

3.2. NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

- Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2025 toàn Tập đoàn:



• CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

Nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Vì vậy, Tập đoàn luôn chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có năng lực, chuyên môn và tinh thần trách nhiệm cao.

Tính đến 31/12/2025, tổng số nhân sự Tập đoàn là 1.293 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách đối với người lao động được đảm bảo, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.



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 chú trọng thu hút các ứng viên có năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức tốt, tinh thần trách nhiệm và mong muốn gắn bó lâu dài.
- Công tác tuyển dụng được thực hiện theo các quy định, quy chế và quy trình tuyển dụng của Tập đoàn; ứng viên phải đáp ứng các yêu cầu về chuyên môn, kinh nghiệm, sức khỏe và các tiêu chuẩn của từng vị trí công việc.



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

- Tập đoàn thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ và cử cán bộ, nhân viên tham gia các khóa đào tạo trong và ngoài nước nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản lý.
- Sau đào tạo, cán bộ nhân viên được tạo điều kiện áp dụng kiến thức, kỹ năng vào công việc và chia sẻ kinh nghiệm với đồng nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động chung



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Tập đoàn đã ban hành các quy chế về tiền lương và thi đua khen thưởng, theo đó thu nhập của người lao động gắn với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.
- Mức thu nhập bình quân năm 2025:
 - + Theo số liệu hợp nhất toàn Tập đoàn là: 18,5 trđ/tháng
 - + Theo số liệu riêng công ty mẹ: 26,5 trđ/tháng
- Người lao động được ký hợp đồng lao động và tham gia đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, được hưởng các quyền lợi về nghỉ phép, lễ Tết, thai sản, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật và của Tập đoàn.
- Ngoài tiền lương, người lao động còn được hưởng các chế độ phúc lợi như: hỗ trợ ốm đau, hiếu hỷ, sinh nhật, nghỉ mát và các hoạt động chăm lo đời sống khác

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

- Năm 2025, 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.
- Dưới sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, năm 2025, Ban điều hành Tập đoàn đã tập trung rà soát, xây dựng, chuẩn hóa và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình, quy định, tiêu chuẩn và định mức... nhằm đảm bảo sự vận hành đồng bộ trên toàn Tập đoàn. Việc hoàn thiện thể chế không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các đơn vị, giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành, mà còn tăng cường tính minh bạch, thống nhất và kỷ luật trong toàn hệ thống.

05 KẾ HOẠCH NĂM 2026 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và đưa vào kinh doanh, vận hành các dự án trọng điểm như: Novotel Cam Ranh Resort; Khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng (khu B) thuộc Khu Thương mại Tự do (FTZ) Hải Phòng; CEOHomes Hana Garden (Mê Linh, Hà Nội); Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, y tế tại Khu đô thị CEOHomes Sunny Garden City (Hà Nội)
- Tập trung nguồn lực thúc đẩy công tác phát triển Dự án tại các địa phương tiềm năng trên cả nước, trong đó ưu tiên phát triển các dự án Bất động sản công nghiệp, Bất động sản nghỉ dưỡng và Bất động sản nhà ở có quy mô phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Đẩy mạnh phát triển hệ thống dịch vụ và tiện ích tại các dự án của Tập đoàn nhằm gia tăng giá trị sản phẩm và nâng cao hiệu quả khai thác.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG

- Tập trung tối đa nguồn lực thi công các Dự án trọng điểm như: Novotel Cam Ranh Resort, Khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng (khu B) thuộc Khu Thương mại Tự do (FTZ) Hải Phòng, Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, y tế tại Khu đô thị CEOHomes Sunny Garden City (Hà Nội) và Dự án CEOHomes Hana Garden đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng; đồng thời triển khai thi công các dự án, hạng mục khác theo kế hoạch thi công được phê duyệt;
- Tăng cường ứng dụng công nghệ và cải tiến biện pháp thi công nhằm tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả đầu tư;
- Từng bước nâng cao năng lực quản trị, tài chính và nhân sự để tham gia các gói thầu có quy mô lớn hơn và yêu cầu kỹ thuật cao hơn; đồng thời, chủ động tìm kiếm, tham gia thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng phù hợp với năng lực.

**ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
DỊCH VỤ**

ĐỐI VỚI DỊCH VỤ DU LỊCH – QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

- Tiếp tục triển khai đồng bộ các giải pháp marketing, bán hàng và phát triển thị trường nhằm thu hút khách du lịch, gia tăng công suất phòng, tối ưu doanh thu và nâng cao hiệu quả hoạt động tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng thông qua việc chuẩn hóa quy trình vận hành, đào tạo nhân sự và đa dạng hóa sản phẩm – tiện ích;
- Từng bước hoàn thiện mô hình quản lý khách sạn mang thương hiệu Sonasea theo hướng chuyên nghiệp, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế thương hiệu của Tập đoàn trên thị trường.

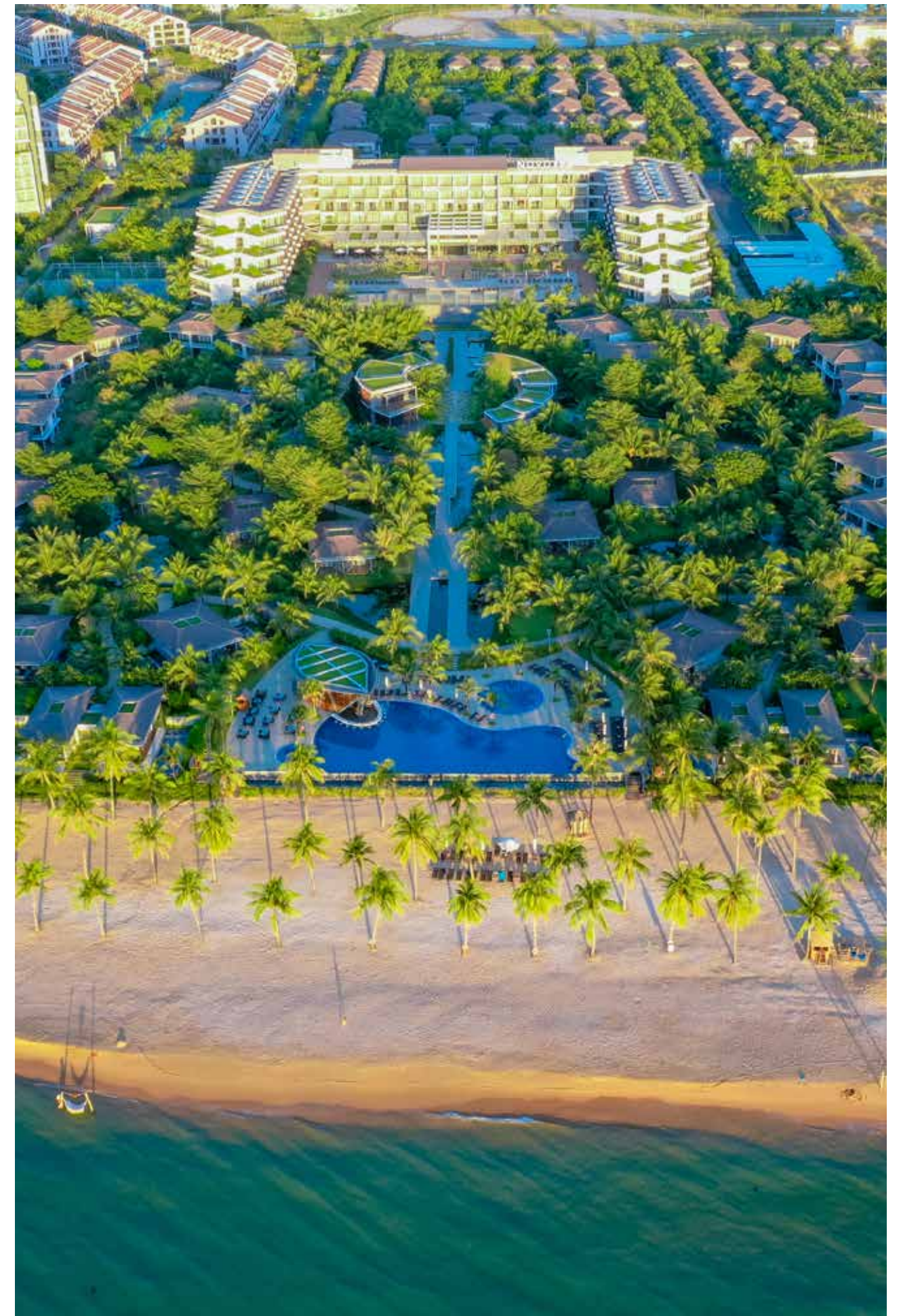
ĐỐI VỚI DỊCH VỤ GIÁO DỤC ĐÀO TẠO – PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Tổ chức đưa Trường mầm non và Trường tiểu học CEO tại Khu đô thị Sunny Garden City vào vận hành; đồng thời, tiếp tục nghiên cứu phát triển hệ thống trường học tại các Khu đô thị của Tập đoàn theo quy hoạch được phê duyệt, từng bước hình thành chuỗi cơ sở giáo dục đồng bộ, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các dự án.

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

- Bên cạnh việc tập trung thực hiện các mục tiêu SXKD, Tập đoàn CEO luôn chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội và các mục tiêu phát triển bền vững gắn với cộng đồng. Trong năm 2025, Tập đoàn CEO đã tích cực tham gia và triển khai nhiều hoạt động an sinh xã hội như: Ủng hộ Quỹ Vì người nghèo của thành phố Hà Nội; ủng hộ đồng bào lũ lụt; ủng hộ người dân Myanmar bị ảnh hưởng bởi động đất; ủng hộ xây dựng nhà tưởng niệm anh hùng liệt sĩ của LLVT Quân khu 3; trao tặng xe đạp cho các cháu học sinh khó khăn trên địa bàn huyện Vân Đồn... cùng nhiều hoạt động ý nghĩa khác.
- Song song với các hoạt động cộng đồng, Tập đoàn cũng chú trọng triển khai các giải pháp nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường thông qua việc áp dụng thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường trong quá trình phát triển và triển khai dự án.
- Triển khai xây dựng hệ thống năng lượng tái tạo tại các Dự án của Tập đoàn.
- Tập đoàn đảm bảo nguồn thu nhập ổn định cho người lao động, đồng thời xây dựng môi trường làm việc thân thiện, hướng tới mục tiêu doanh nghiệp có nguồn nhân lực hạnh phúc. Năm 2025, Tập đoàn cũng ra mắt 03 câu lạc bộ dành cho cán bộ nhân viên gồm CLB thể thao, CLB khám phá và CLB đọc sách, được xây dựng theo mô hình “3 trụ cột hạnh phúc” gồm: Sức khỏe thể chất, khám phá – trải nghiệm và tri thức – phát triển tinh thần. Hoạt động này góp phần thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp, tăng cường gắn kết nội bộ và lan tỏa giá trị “One CEO – One Family – One Team” trong toàn Tập đoàn.

(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).



04

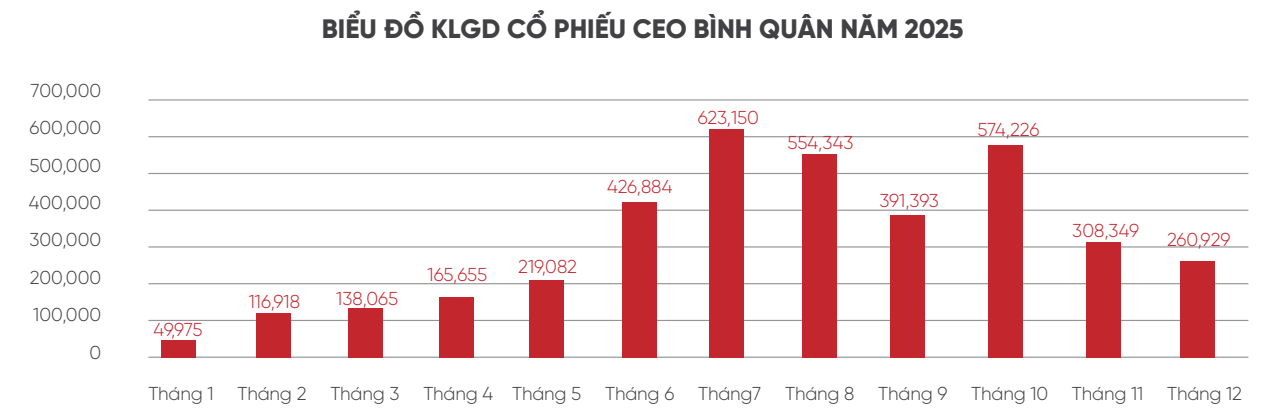
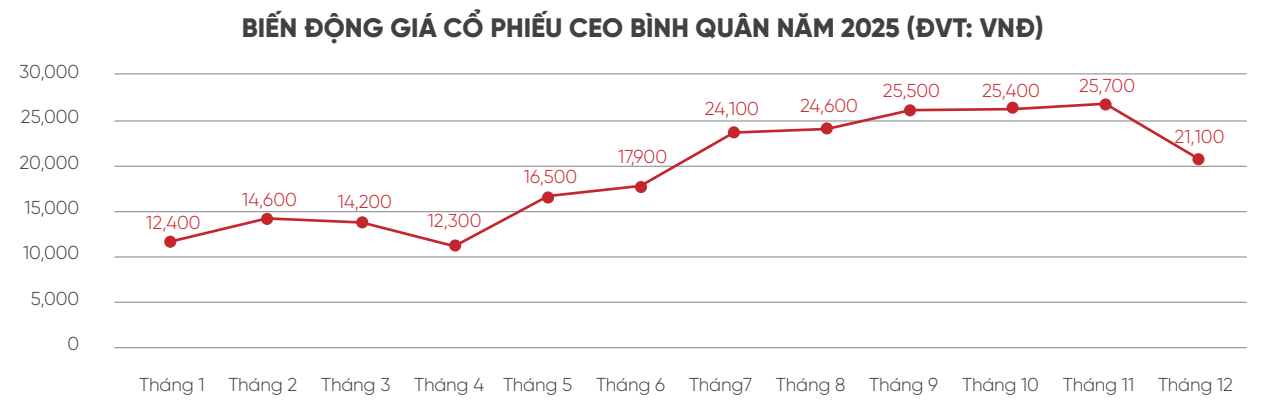
QUẢN TRỊ
CÔNG TY



01 THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

1.1. 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	567.416.075 cổ phiếu
SLCP lưu hành	567.416.075 cổ phiếu
Trong đó:	▪ SLCP tự do chuyển nhượng567.416.075 cổ phiếu ▪ SLCP bị hạn chế chuyển nhượng0 cổ phiếu
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
Giá đóng cửa ngày 31/12/2025	21.100 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	31.900 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	9.800 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân năm 2024	16.300.013 cổ phiếu



1.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2025

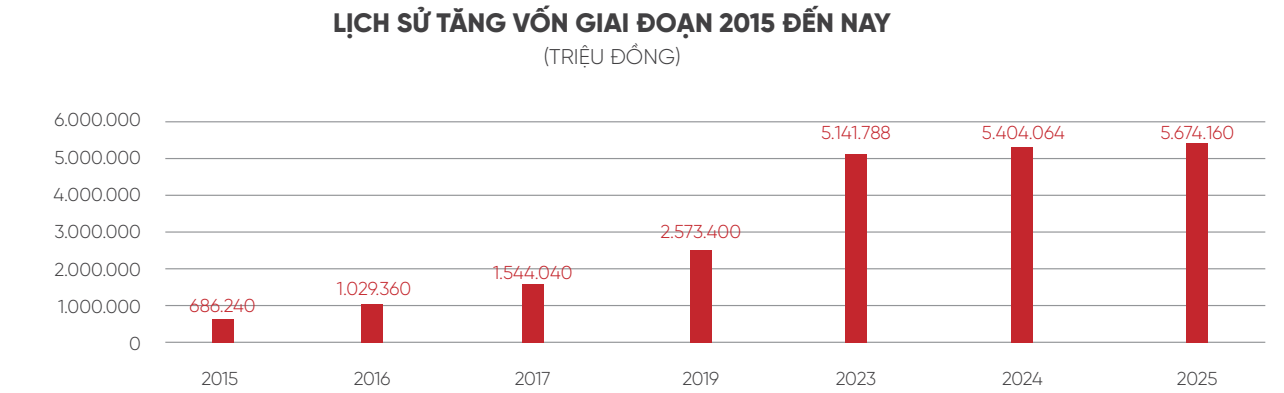
STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Loại cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)	154.092.963	27,16	2	1	1
	Trong nước	154.092.963	27,16	2	1	1
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
2	Cổ đông khác	413.323.112	72,84	50.878	50.801	77
	Trong nước	391.479.631	68,45	62.937	62.892	45
	Nước ngoài	21.843.481	4,39	173	135	38
	TỔNG CỘNG	567.416.075	100	63.112	63.028	84
	Trong đó: Trong nước	545.572.594	96,15	62.939	62.893	46
	Nước ngoài	21.843.481	3,85	173	135	38

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31/12/2025

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, phường Từ Liêm, Hà Nội	107.236.713	18,9%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Trường Thuận	0110443445	Tầng 9, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	46.856.250	8,26%
TỔNG CỘNG				154.092.963	27,16%

1.3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

- Tại thời điểm 31/12/2025 vốn điều lệ của Tập đoàn CEO là 5.674.160.750.000 đồng.



1.4. LỊCH SỬ CHI TRẢ CỔ TỨC (2013-2024)

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL	Hình thức chi trả
2013	6%	Bằng tiền
2014	8%	Bằng tiền
2015	9%	Bằng tiền
2016	10%	Bằng tiền
2017	10%	Bằng tiền
2018	10%	Bằng tiền
2023	5%	Bằng cổ phiếu
2024	5%	Bằng cổ phiếu

1.5. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ TRONG NĂM 2025

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	Tạ Văn Tổ	Phó Tổng Giám đốc	135.486	0,025%	86.760	0,01%	Bán
2	Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	267009	0,05%	0	0%	Bán
3	Thái Thị Tươi	Kế toán trưởng	157.550	0,029%	0	0%	Bán

Cổ phiếu quỹ: Không có

1.6 HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2025

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

02 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

2.1. CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	107.236.713	18,9%
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	157.557	0,028%
3	Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	182.382	0,032%
5	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%

2.2. CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

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	28	100%	
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	28	100%	
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	10	100%	
4	Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT	18	100%	
5	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	28	100%	
6	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	28	100%	

2.3. CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	09/01/2025	Thông qua các Hợp đồng giao dịch giữa Tập đoàn CEO với các bên liên quan năm 2025
2	02/2025/NQ/CEO-HĐQT	09/01/2025	Thông qua việc điều chỉnh lương của Tổng Giám đốc
3	03/2025/NQ/CEO-HĐQT	18/02/2025	Thông qua việc triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên 2025
4	04/2025/NQ/CEO-HĐQT	03/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O
5	05/2025/NQ/CEO-HĐQT	03/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Thành viên HĐQT Công ty TNHH C.E.O Hospitality
6	06/2025/NQ/CEO-HĐQT	24/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng và Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn CEO

7	07/2025/NQ/CEO-HĐQT	24/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc và Giám đốc Ban Tài chính Tập đoàn CEO
8	08/2025/NQ/CEO-HĐQT	27/03/2025	Thông qua việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc
9	09/2025/NQ/CEO-HĐQT	08/04/2025	Thông qua danh sách đề cử ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027
10	10/2025/NQ/CEO-HĐQT	09/04/2025	Thông qua tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 lần 2
11	11/2025/NQ/CEO-HĐQT	21/05/2025	Thông qua việc bổ nhiệm người phụ trách Quản trị công ty
12	11/2025/NQ/CEO-HĐQT	03/06/2025	Thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022
13	12/2025/NQ/CEO-HĐQT	22/05/2025	Thông qua việc thành lập công ty con (Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O)
14	13/2025/NQ/CEO-HĐQT	16/06/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
15	14/2025/NQ/CEO-HĐQT	23/06/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025
16	15/2025/NQ/CEO-HĐQT	02/07/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu
17	15A/2025/NQ/CEO-HĐQT	21/07/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O do cập nhật địa giới hành chính
18	16/2025/NQ/CEO-HĐQT	05/08/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu Công ty do cập nhật địa giới hành chính
19	17/2025/NQ/CEO-HĐQT	14/08/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
20	18/2025/NQ/CEO-HĐQT	02/10/2025	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences
21	19/2025/NQ/CEO-HĐQT	23/10/2025	Thông qua chủ trương vay vốn Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô đất CC-4 Khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3, Khu đô thị Quốc Oai
22	20/2025/NQ/CEO-HĐQT	23/10/2025	Thông qua chủ trương vay vốn Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh của Công ty TNHH C.E.O Quốc Tế
23	20A/2025/NQ/CEO-HĐQT	10/11/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên của Công ty TNHH C.E.O Quốc Tế
24	21/2025/NQ/CEO-HĐQT	27/11/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm người đại diện pháp luật và thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O
25	22/2025/NQ/CEO-HĐQT	01/12/2025	Thông qua việc đảm bảo để thực hiện Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng - Khu B, xã Chấn Hưng, TP Hải Phòng
26	23/2025/NQ/CEO-HĐQT	8/12/2025	Thông qua việc sử dụng Quỹ đầu tư phát triển để bù đắp chi phí nghiên cứu phát triển các Dự án
27	24/2025/NQ/CEO-HĐQT	22/12/2025	Thông qua việc đảm bảo để thực hiện Dự án Sonasea Premier Nha Trang
28	25/2025/NQ/CEO-HĐQT	25/12/2025	Thông qua việc cam kết sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để tham gia hồ sơ đấu thầu cho dự án Khu đô thị hỗn hợp Cam Lâm, tại xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

2.4. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ MỌI MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025, 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 CHỦNG

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường theo quy định, ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn. Một số nội dung trọng tâm gồm:

- Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Sau phát hành, tổng số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 567.416.075 cổ phiếu, tương ứng với số Vốn điều lệ là 5.674.160.750.000 đồng.
- Bổ nhiệm các chức danh quản lý thuộc thẩm quyền, đồng thời rà soát, điều chỉnh cơ cấu tổ chức trên cơ sở phù hợp với thực tế và hiệu quả;
- Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn thu từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 phù hợp với nhu cầu thực tế và tình hình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và tuân thủ quy định pháp luật;
- Thông qua việc vay vốn phục vụ triển khai các dự án, nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và đáp ứng kịp thời nhu cầu triển khai;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định;
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đảm bảo phù hợp với Điều lệ Tập đoàn, các quy định của Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán. Danh mục chi tiết các Nghị quyết, Quyết định đã được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.
- Các giao dịch giữa Tập đoàn với các bên liên quan được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tập đoàn và Quy chế nội bộ về quản trị công ty và được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025.

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, HĐQT đã triển khai công tác giám sát đối với hoạt động quản lý, điều hành và sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo trình tự, thủ tục quy định;
- Chỉ đạo, đôn đốc và giám sát việc triển khai các Dự án của Tập đoàn, đảm bảo tiến độ và định hướng đã được phê duyệt;
- Giám sát công tác chuẩn bị, huy động và sử dụng nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Tập đoàn, đảm bảo đúng mục đích, an toàn và hiệu quả;
- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ lập và công bố báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên được soát xét và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 được kiểm toán theo quy định;

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

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

KẾT QUẢ: Ban Tổng Giám đốc, dưới sự quản lý và chỉ đạo của HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy chế quản lý nội bộ mà HĐQT ban hành, góp phần đảm bảo hoạt động của Tập đoàn ổn định, minh bạch và hiệu quả.

- Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục xu hướng phục hồi, song tốc độ tăng trưởng còn chậm và thiếu đồng đều giữa các khu vực. Xung đột địa chính trị diễn biến phức tạp và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng tiếp tục gây áp lực lên chuỗi cung ứng, dòng vốn và thương mại toàn cầu. Những yếu tố này khiến môi trường kinh doanh quốc tế tiềm ẩn nhiều rủi ro và biến động khó lường.
- Tại Việt Nam, kinh tế năm 2025 duy trì đà phục hồi tích cực nhờ xuất khẩu cải thiện, đầu tư công được đẩy mạnh và dòng vốn FDI ổn định. Lạm phát được kiểm soát, mặt bằng lãi suất có xu hướng giảm, góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất – kinh doanh. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chịu ảnh hưởng từ sự suy yếu của nhu cầu bên ngoài và áp lực tỷ giá. Đối với thị trường bất động sản: thể chế ngày càng hoàn thiện, nguồn cung tăng nhưng lệch pha cung cầu vẫn phổ biến (phân khúc A và B nhiều, phân khúc C – nhà ở bình dân gần như biến mất); thiếu nhân công và chi phí nhân công ngày càng tăng; thiếu vật liệu san nền và chi phí vật liệu, thiết bị tăng mạnh; nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch, khách sạn ngày càng cạnh tranh, đẩy chi phí lên cao hơn.... Cuối năm 2025, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản bắt đầu xuất hiện một số dấu hiệu thắt chặt, một số ngân hàng hạn chế hoặc tăng lãi suất cho vay.
- Trong bối cảnh của nền kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường BĐS nói riêng còn nhiều khó khăn, thách thức, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn CEO đã cùng nhau nỗ lực, cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ đề ra với kết quả như sau:
 - Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025: 1.432 tỷ đồng;
 - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025: 206 tỷ đồng.

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

Trong năm 2025, 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 2025 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.

03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

3.1. CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu <i>(CP phổ thông tính đến 31/12/2025)</i>	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	0	0%	
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	163.100	0,029%	
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0%	

3.2. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2025

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 2025, 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 2025;
- Giám sát, đảm bảo việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định 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 2025, 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.

3.3. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2026

Năm 2026, Ban kiểm soát tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Kim 2026, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026; các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát hoiam sát việc tr, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Quy chế nội bộ;
- Thám sát hoiam Báo cáo tài chính định kỳ và Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đánh giá tính trung thực, hợp lý và phù hợp với quy định hiện hành;
- Kiám sát hoiam Báo cáo tài chính định koạch sản xuất kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 phê duyệt;
- Tham dphê tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác liên quan của Công ty; chủ động kiến nghị rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện thể chế nội bộ của Công ty đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển, Điều lệ Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành;
- Tăng cường phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong công tác quản lý, điều hành; giám sát việc tổ chức thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

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

4.1. 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 2025. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2025 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao	Thời gian (tháng)	Thành tiền	Ghi chú
I Hội đồng quản trị						
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000	
2	Ủy viên HĐQT	4	7.000.000	12	336.000.000	
Cộng					456.000.000	
II Ban kiểm soát						
1	Trưởng BKS	1	4.000.000	12	48.000.000	
2	Thành viên BKS	2	3.000.000	12	72.000.000	
Cộng					120.000.000	
Tổng cộng (I+II)					576.000.000	

4.2. GIAO 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 CMT/ĐKKD, 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 ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung
1	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 0108267344 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày: 14/12/2022; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội9	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng cung cấp thép
							Hợp đồng cung cấp các mặt hàng thực phẩm cho khách sạn
							Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn lập giá vốn xây dựng công trình Tòa nhà căn hộ nghỉ dưỡng SR06A
							Hợp đồng cung cấp các hàng hóa tiêu hao, vật tư, trang thiết bị máy móc phục vụ vận hành khách sạn
2	Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 0102389667; đăng ký lần đầu ngày: 11/10/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 13/09/2024; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng cung cấp thiết bị
							Hợp đồng cung cấp và thi công lắp đặt cổng, hàng rào tạm Tòa 12 tầng Dự án KĐT Quốc Oai
							Hợp đồng thi công ép cọc bê tông Tòa 12 tầng Dự án KĐT Quốc Oai
							Tổng thầu thi công Tòa 12 tầng Dự án KĐT Quốc Oai
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 0108267344 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày: 04/12/2025; nơi cấp: Sở Tài chính TP. Hà Nội	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng Tư vấn lập nhiệm vụ và Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (Dự án 62ha tại Phú Quốc)
							Hợp đồng thuê văn phòng

4	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 0102173374; đăng ký lần đầu ngày: 18/01/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 01/12/2023; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng thuê văn phòng
5	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 1702070874; đăng ký lần đầu ngày 26/11/2016; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày: 06/07/2023; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Dự án KĐT Quốc Oai
							Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Tháp CEO
							Hợp đồng thuê văn phòng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 1700446176; đăng ký lần đầu ngày: 11/12/2003; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 17/07/2025; nơi cấp: Sở Tài chính Tỉnh An Giang	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng tư vấn nội bộ
							Hợp đồng vay vốn
7	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Bên liên quan của người nội bộ	ĐKKD số: 4201743588; đăng ký lần đầu ngày: 29/05/2017; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày: 16/07/2025; nơi cấp: Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Trong năm 2025	01/2025/NQ/CEO-HĐQT	Hợp đồng cung cấp thép

05

TĂNG CƯỜNG
QUẢN TRỊ CÔNG TY

Kể từ khi tham gia thị trường chứng khoán đến nay, Tập đoàn CEO luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến quản trị công ty nói chung và các quy định về quản trị đối với các công ty cổ phần đại chúng niêm yết.



05

BÁO CÁO

**PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG**



01 TÂM NHÌN BỀN VỮNG

Tập đoàn CEO xác định phát triển bền vững là nền tảng cho sự tăng trưởng lâu dài. Một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả không chỉ tạo ra những giá trị kinh tế mà còn đóng góp tích cực cho xã hội và các bên liên quan.

Với mục tiêu trở thành một trong các Tập đoàn tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam, đồng thời đóng vai trò tích cực trong sự phát triển của cộng đồng, Tập đoàn CEO xây dựng và thực hành các nguyên tắc phát triển bền vững trong văn hóa doanh nghiệp, hoạt động quản trị và vận hành.



ĐỐI VỚI XÃ HỘI

- nỗ lực đạt được những thành tựu nổi bật, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hình ảnh Việt Nam trên trường quốc tế.
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, hỗ trợ cộng đồng và những hoàn cảnh khó khăn.
- Thúc đẩy lối sống và tư duy tích cực, góp phần xây dựng xã hội văn minh, phát triển bền vững;



ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Tôn trọng con người, vì con người. Con người là tài sản quan trọng nhất, là nguồn lực phát triển vô giá của tổ chức.
- Xây dựng môi trường làm việc thân thiện, cơ hội thăng tiến, làm việc nhóm, công bằng, minh bạch, khuyến khích đổi mới, sáng tạo, tăng năng suất lao động.



ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

- Khách hàng là trung tâm của mọi công đoạn tạo lập, kinh doanh, vận hành sản phẩm, dịch vụ. Phải chăm sóc, tôn trọng khách hàng. Ưu tiên nhu cầu và trải nghiệm của khách hàng ở mọi khía cạnh của doanh nghiệp. Mọi phản hồi của khách hàng phải được lắng nghe và xử lý nhanh chóng, đạt lý, thấu tình.



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

1.432.311

triệu đồng

Lợi nhuận trước thuế

227.995

triệu đồng

Lợi nhuận sau thuế

205.962

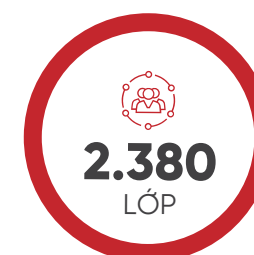
triệu đồng

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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



TỔNG SỐ GIỜ ĐÀO
TẠO NĂM 2025



TỔNG SỐ LỚP ĐÀO
TẠO



SỐ LƯỢT HỌC VIÊN
THAM GIA ĐÀO TẠO



SỐ GIỜ ĐÀO TẠO
TRUNG BÌNH MỖI
NHÂN SỰ

02 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 2025, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình, hành động cụ thể nhằm thực hiện định hướng chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

TĂNG CƯỜNG THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐÃ ĐỀ RA

- Tập đoàn tập trung gia tăng nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định thông qua việc linh hoạt điều chỉnh cơ cấu doanh thu, tăng tỷ trọng nguồn thu thường xuyên và đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ trong các lĩnh vực kinh doanh.
- Cơ cấu vốn được quản lý theo hướng hợp lý và hiệu quả, tối ưu hóa việc sử dụng vốn thông qua dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, kết hợp với các nguồn vốn huy động phù hợp từ thị trường

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

- Quản trị nhà cung cấp: Tập đoàn hợp tác với nhiều nhà cung cấp trong và ngoài nước; việc lựa chọn đối tác được thực hiện thông qua quy trình đánh giá chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng và các tiêu chí về môi trường, lao động và phát triển bền vững.
- Lựa chọn và triển khai dự án: Các yếu tố bền vững được xem xét ngay từ giai đoạn nghiên cứu và đánh giá đầu tư. Trong quá trình triển khai, Tập đoàn chú trọng các giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng, tăng cường không gian xanh và hài hòa với cảnh quan tự nhiên

LỒNG GHÉP CÁC YẾU TỐ MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI - QUẢN TRỊ (ESG)

- Quản lý tài nguyên và giảm phát thải: Tập đoàn chú trọng sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả; triển khai các biện pháp kiểm soát tiêu thụ điện, nước và giảm phát sinh rác thải trong toàn hệ thống.
- Tiết kiệm năng lượng trong vận hành: Tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng, Tập đoàn áp dụng các giải pháp kỹ thuật nhằm tối ưu chi phí năng lượng; sử dụng xe điện trong khuôn viên dự án để giảm phát thải ra môi trường.
- Phát triển sản phẩm xanh: Các dự án bất động sản của Tập đoàn được quy hoạch với một độ xây dựng hợp lý, tăng tỷ lệ cây xanh và mặt nước, hướng tới kiến tạo không gian sống thân thiện với môi trường. Trong lĩnh vực nghỉ dưỡng, nhiều sản phẩm và vật dụng thân thiện với môi trường đã được áp dụng thay thế cho các sản phẩm nhựa dùng một lần.



TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

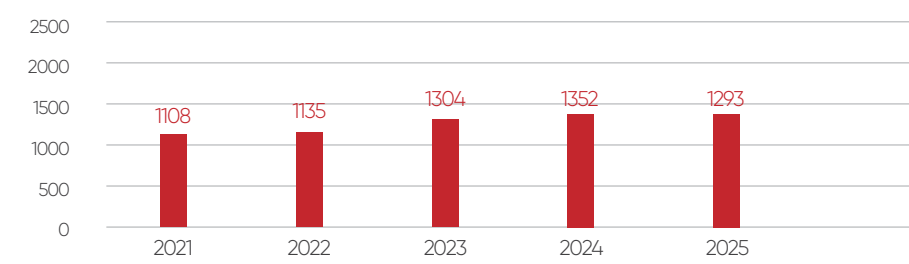
- Tập đoàn duy trì nguyên tắc minh bạch, công bằng và hài hòa lợi ích cổ đông, đối tác và khách hàng
- Chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ; thường xuyên triển khai các chương trình khảo sát, tiếp nhận phản hồi của khách hàng nhằm cải thiện chất lượng phục vụ
- Tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại các địa phương nơi Tập đoàn hoạt động
- Tập đoàn tăng cường hợp tác với các Trường Đại học trong lĩnh vực đào tạo, nghiên cứu, tuyển dụng và hỗ trợ sinh viên thực tập, góp phần phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

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.

Tác 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 ngườinghệp có nguồn nhân lực hạnh phúc.

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ TẬP ĐOÀN GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

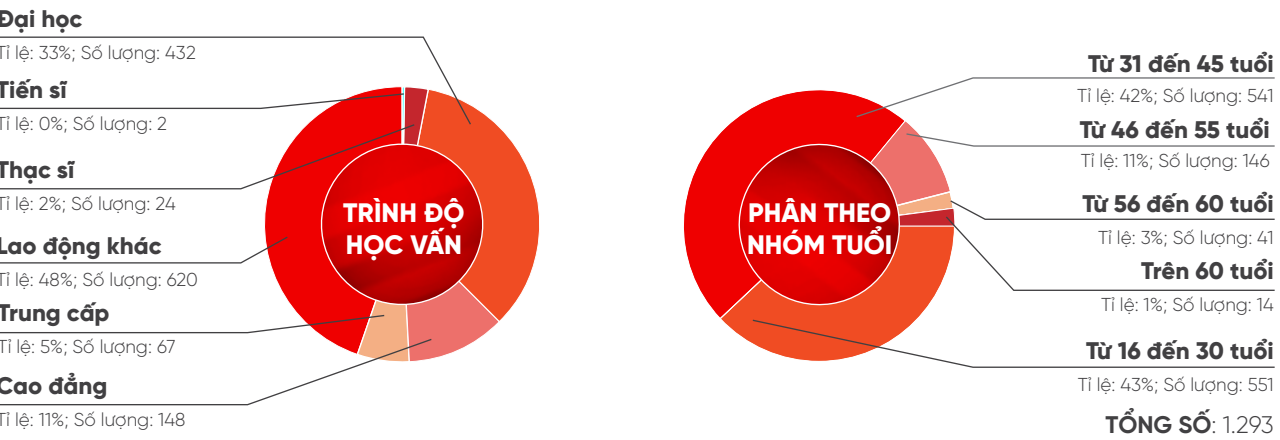


Với cơ cấu nhân sự theo giới tính, độ tuổi và trình độ lần lượt như sau:

- Tỷ lệ lao động nam chiếm 48% và tỷ lệ lao động nữ chiếm 52% trong tổng số lao động của Tập đoàn
- Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm 84%, trong đó lao động từ 31 đến 45 tuổi chiếm 42%, 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 35%.

Tập đoàn CEO luôn đảm bảo người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của pháp luật như tham gia BHXH, BHYT, BHTN; chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, thai sản, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và quy định của Tập đoàn.

Bên cạnh đó, Tập đoàn triển khai nhiều chương trình chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động như bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ hàng năm, tổ chức các hoạt động văn hóa thể thao, chương trình gắn kết nội bộ.



ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO luôn chú trọng xây dựng văn hóa học tập và phát triển nhằm nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự một cách chủ động và bền vững. Các chương trình đào tạo được thiết kế phù hợp với mục tiêu phát triển của Tập đoàn và yêu cầu thực tiễn của từng vị trí công việc.

Trong năm 2025, Tập đoàn đã triển khai nhiều chương trình đào tạo với hình thức và nội dung đa dạng, góp phần nâng cao năng lực

Các nhóm chương trình đào tạo tiêu biểu gồm:

Đào tạo hội nhập và văn hóa doanh nghiệp

Chương trình đào tạo hội nhập dành cho nhân sự mới; phổ biến và lan tỏa văn hóa doanh nghiệp trong toàn hệ thống.

Đào tạo kỹ năng và công nghệ

Nâng cao kỹ năng làm việc và ứng dụng công nghệ thông qua các chương trình đào tạo trực tuyến (E-learning), hướng dẫn sử dụng các phần mềm quản lý nội bộ như Nbox và các công cụ hỗ trợ công việc.

Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và cập nhật chính sách

Tập trung vào các lĩnh vực như quản lý dự án, tài chính – kế toán, kinh doanh bất động sản, pháp lý, thuế, quản lý hợp đồng, quản lý an toàn lao động, nghiên cứu thị trường và các quy định pháp luật mới liên quan đến đất đai, doanh nghiệp, xây dựng và bất động sản.

Các chương trình hội thảo chuyên đề

Bao gồm các hội thảo chia sẻ về quản trị doanh nghiệp, giới thiệu sản phẩm và dự án mới, xu hướng tài chính xanh, cũng như các chương trình đào tạo chuyên sâu với sự tham gia của các chuyên gia và tổ chức tư vấn uy tín

Thông qua các chương trình đào tạo và chia sẻ tri thức, Tập đoàn CEO tiếp tục phát triển văn hóa học tập trong toàn hệ thống, góp phần nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự, cải thiện hiệu quả làm việc và xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ mục tiêu phát triển bền vững của Tập đoàn.



06

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH



CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O P

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.14 08:34:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

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 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
TP. Hà Nội, Việt Nam

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 KÊ 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 - 44

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 31/12/2025.

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 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 08/5/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thom	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2025)

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 lưu chuyển tiền tệ 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;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

- 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và 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 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



Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Số: 0503.01-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

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 02 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, 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 tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính 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 31/12/2025, 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 Thanh Nga
Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1930-2026-034-1

Đặng Thị Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2026-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.304.169.368.142	2.828.629.062.645
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	136.118.412.023	593.845.502.045
1 Tiền	111		5.184.097.868	32.918.019.035
2 Các khoản tương đương tiền	112		130.934.314.155	560.927.483.010
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		624.726.003.009	672.519.317.538
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	624.726.003.009	672.519.317.538
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.148.392.458.508	1.203.144.572.364
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	53.498.609.229	43.956.553.925
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	66.904.901.785	28.192.003.582
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	369.179.768.289	484.880.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	666.388.025.555	654.134.861.207
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(7.578.846.350)	(8.018.846.350)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	378.092.756.119	346.115.635.012
1 Hàng tồn kho	141		378.092.756.119	346.115.635.012
V Tài sản ngắn hạn khác	150		16.839.738.483	13.004.035.686
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	1.210.669.458	1.790.722.093
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.373.752.728	10.329.156.172
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	1.255.316.297	884.157.421
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.469.007.966.342	3.710.575.880.681
I Các khoản phải thu dài hạn	210		68.596.505.917	1.692.084.000
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	66.904.421.917	-
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II Tài sản cố định	220		29.604.498.856	26.168.009.981
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	29.061.611.759	25.421.122.884
- Nguyên giá	222		46.224.464.057	40.348.237.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.162.852.298)	(14.927.114.490)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	542.887.097	746.887.097
- Nguyên giá	228		4.589.129.346	4.589.129.346
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.046.242.249)	(3.842.242.249)
III Bất động sản đầu tư	230	V.11.	154.190.381.655	159.185.281.467
- Nguyên giá	231		224.903.449.704	224.903.449.704
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(70.713.068.049)	(65.718.168.237)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		138.162.505.746	89.776.390.319
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12.	138.162.505.746	89.776.390.319
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	4.074.457.276.733	3.428.377.001.690
1 Đầu tư vào công ty con	251		4.375.602.263.492	3.722.202.263.492
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(301.144.986.759)	(293.825.261.802)
VI Tài sản dài hạn khác	260		3.996.797.435	5.377.113.224
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	3.996.797.435	5.377.113.224
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.773.177.334.484	6.539.204.943.326

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		362.029.266.349	345.992.373.561
I Nợ ngắn hạn	310		205.612.118.642	230.857.787.092
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	40.207.984.886	31.178.020.793
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	18.579.617.991	6.782.252.551
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	160.196.345	224.948.071
4 Phải trả người lao động	314		6.020.909.591	3.127.898.838
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	166.601.655	103.660.632
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.308.103.219	3.718.743.652
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	124.318.580.883	130.824.206.180
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	1.283.483.670	33.742.181.141
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.566.640.402	21.155.875.234
II Nợ dài hạn	330		156.417.147.707	115.134.586.469
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	68.354.864.690	70.671.978.718
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	31.437.847.259	30.861.341.757
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	56.624.435.758	13.601.265.994
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.411.148.068.135	6.193.212.569.765
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	6.411.148.068.135	6.193.212.569.765
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		112.260.324.042	104.978.620.895
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		625.160.144.093	684.602.778.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		389.898.149.101	520.548.113.744
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		235.261.994.992	164.054.665.126
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.773.177.334.484	6.539.204.943.326

Người lập

Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng

Thái Thị Tươi

Tổng Giám đốc

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Đơn vị tính: VND Năm 2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	122.692.208.756	88.038.105.166
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		16.480.086	1.272.600
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		122.675.728.670	88.036.832.566
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	81.840.085.261	69.692.003.626
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		40.835.643.409	18.344.828.940
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	250.374.016.669	199.586.143.274
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.833.480.173	9.177.892.020
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.513.755.216	2.067.822.681
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	4.846.383.888	6.739.453.149
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	43.282.313.707	40.349.562.889
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		234.247.482.310	161.664.064.156
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	1.250.282.364	2.499.343.622
12 Chi phí khác	32	VI.6.	235.769.682	108.742.652
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.014.512.682	2.390.600.970
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		235.261.994.992	164.054.665.126
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		235.261.994.992	164.054.665.126

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Đơn vị tính: VND Năm 2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		235.261.994.992	164.054.665.126
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		7.434.637.620	7.099.536.630
- Các khoản dự phòng	03		6.879.724.957	6.723.333.959
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(250.374.016.669)	(199.848.885.107)
- Chi phí lãi vay	06		1.513.755.216	2.067.822.681
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		716.096.116	(19.903.526.711)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(52.711.892.945)	24.006.856.164
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.977.121.107)	(45.044.729.836)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15.093.080.861	10.005.986.968
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.960.368.424	1.455.965.983
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.545.180.750)	(2.140.467.524)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(55.265.645)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.915.731.454)	(12.253.780.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(95.380.380.855)	(43.928.960.661)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(54.262.342.110)	(76.686.572.678)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	508.425.923
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(985.080.003.009)	(814.920.317.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.099.261.013.604	974.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(653.400.000.000)	(493.750.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	44.568.233.174
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		220.570.150.055	246.226.784.278
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(372.911.181.460)	(119.253.446.841)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		153.093.723.877	117.312.399.511
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(142.529.251.584)	(223.235.927.455)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.564.472.293	(105.923.527.944)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(457.727.090.022)	(269.105.935.446)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		593.845.502.045	862.951.437.491
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	136.118.412.023	593.845.502.045

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kiều Chinh

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/4/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 29 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 số 0101183550 ngày 15/9/2025 do tăng vốn Điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là 5.674.160.750.000 VND (Năm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư tỷ, một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX) với mã giao dịch 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. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chi 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. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, 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 thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách 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 C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%
3.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (trước đây: Trường Cao đẳng Đại Việt)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
5.	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
6.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn	100%	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

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 lợi ích của công ty mẹ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
8.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
9.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết kế và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
10.	Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (*)	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%

(*) Góp vốn thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.

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)

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 08/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 27/3/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Thông báo số 10025/25 ngày 09/5/2025 của Phòng Kinh tế - Doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 125 người (tại ngày 31/12/2024 là 129 người).

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

Kỳ 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 riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo 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 riêng.

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 I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.

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)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên 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 Công ty.

2. Ước tính 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 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 bắt buộc 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Đầu tư vào Công ty con

Công ty 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 ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn 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.

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)

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 ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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.

Tăng, giảm 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

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)

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

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

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

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

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

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

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

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 thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã

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)

chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

9. 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, mầm non tư thục 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 phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động 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.

11. 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; chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, thuê đất, 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 đưa 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, tiền thuê đất: Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, tiền thuê đất phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ theo thời gian thuê thực tế theo thỏa thuận trên hợp đồng thuê.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả 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;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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.

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)

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả 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. 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.

16. 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 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.

17. 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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

18. 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 cổ tức.

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)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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)

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.

19. 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.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	5.184.097.868	32.918.019.035
Tiền mặt	869.912.191	4.091.397.953
Tiền gửi ngân hàng	4.314.185.677	28.826.621.082
Các khoản tương đương tiền	130.934.314.155	560.927.483.010
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	130.934.314.155	560.927.483.010
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	130.934.314.155	455.927.483.010
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	-	105.000.000.000
Cộng	136.118.412.023	593.845.502.045

(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.

(2) Các Hợp đồng tiền gửi với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An, có kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng tự quay vòng. Hợp đồng đã được tất toán trong năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	477.726.003.009	477.726.003.009	471.519.283.228	471.519.283.228
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	101.000.000.000	101.000.000.000	101.000.034.310	101.000.034.310
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang	46.000.000.000	46.000.000.000	-	-
Cộng	624.726.003.009	624.726.003.009	672.519.317.538	672.519.317.538

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo cho các hợp đồng thấu chi (Chi tiết tại thuyết minh V.19)

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)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	583.919.980.000	-	583.919.980.000	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (1)	445.500.000.000	-	-	-
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (2)	176.900.000.000	(57.184.901.092)	176.900.000.000	(48.273.409.392)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	319.249.183.492	-	319.249.183.492	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang (3)	654.504.100.000	-	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	1.757.500.000.000	-	1.757.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(6.360.085.667)	10.000.000.000	(7.951.852.410)
Cộng	4.375.602.263.492	(301.144.986.759)	3.722.202.263.492	(293.825.261.802)

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh 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

Tóm tắt 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 khu công nghiệp C.E.O: Công ty mẹ góp vốn thành lập Công ty.
- Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp dịch vụ phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho vay, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp cho thuê văn phòng, 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: 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: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ, bán hàng hóa cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

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 Nha Trang: Công ty mẹ chuyển tiền góp vốn và bán thép cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang.
- 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.

Các thông tin bổ sung khác

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn C.E.O thay đổi vốn đầu tư vào các công ty con chi tiết như dưới đây:

- (1) Góp vốn thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.
- (2) Nghị quyết số 18/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt (nay đã đổi tên thành Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế). Ngày 10/01/2025, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế.
- (3) Tăng vốn theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 09/8/2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang về việc triển khai tăng vốn điều lệ, giữ nguyên tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty là 99% và theo Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 03/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu thì sẽ góp vốn bổ sung 200 tỷ đồng vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Fecon	2.377.191.146	(2.087.846.350)	2.381.528.358	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	18.527.349.243	-	3.094.916.420	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	452.903.870	-	5.914.191.251	-
Các đối tượng khác	32.141.164.970	(51.000.000)	32.565.917.896	(491.000.000)
Cộng	53.498.609.229	(2.138.846.350)	43.956.553.925	(2.578.846.350)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng C.E.O	31.112.446.225	-	520.920.839	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	29.310.161.137	-	11.928.052.057	-
Công ty CP Xây dựng Win	14.306.249	-	6.236.011.799	-
Các đối tượng khác	6.467.988.174	(340.000.000)	9.507.018.887	(340.000.000)
Cộng	66.904.901.785	(340.000.000)	28.192.003.582	(340.000.000)

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

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)

5. Phải thu về cho vay Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	369.179.768.289	-	484.880.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	48.142.986.301	-	205.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	321.036.781.988	-	279.380.000.000	-
b) Dài hạn	66.904.421.917	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (iii)	66.904.421.917	-	-	-
Cộng	436.084.190.206	-	484.880.000.000	-

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

(iii) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc vay theo các hợp đồng cho vay và phụ lục hợp đồng cho vay có thời gian cho vay 18 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.3

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	666.388.025.555	(5.100.000.000)	654.134.861.207	(5.100.000.000)
Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	31.800.000	-	232.940.368	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	21.241.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) (2)	1.360.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-
Lãi phải thu	23.299.281.347	-	11.087.301.005	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	4.097.423.236	-	5.516.430.822	-

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 TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	18.553.238.572	-	4.427.268.111	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	627.600.361	-	1.062.418.510	-
Các đối tượng khác	21.019.178	-	81.183.562	-
Phải thu khác	621.815.588.556	-	620.213.264.182	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-
Thuế TNCN phải thu của cán bộ công nhân viên	1.965.080.048	-	2.131.288.189	-
Các đối tượng khác	3.968.156.628	-	2.199.624.113	-
b) Dài hạn	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	668.080.109.555	(5.100.000.000)	655.826.945.207	(5.100.000.000)

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

(2) Là khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

(3) Là khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

(4) Khoản thanh toán đền bù theo thông báo về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc (nay là đặc khu Phú Quốc) để thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

(5) 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 đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	2.138.846.350	-	2.578.846.350	-
Trần Phương Chính	-	-	440.000.000	-

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)

Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu 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 mỏ địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	7.578.846.350	-	8.018.846.350	-

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	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 (*)	378.034.189.757	-	346.057.068.650	-
Hàng hóa	57.500.000	-	57.500.000	-
Cộng	378.092.756.119	-	346.115.635.012	-

Đơn vị tính: VND

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí dở dang của Dự án Tổ hợp Seven Star - Hà Nội; Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences Phú Quốc; Dự án Quốc Oai; Dự án River Silk City - Hà Nam và một số dự án khác.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2025	27.031.710.641	8.917.690.455	2.848.419.273	1.550.417.005	40.348.237.374
Mua trong năm	-	5.100.800.000	701.611.869	73.814.814	5.876.226.683
Số dư ngày 31/12/2025	27.031.710.641	14.018.490.455	3.550.031.142	1.624.231.819	46.224.464.057
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2025	9.774.300.843	829.350.471	2.773.046.171	1.550.417.005	14.927.114.490
Khấu hao trong năm	791.373.384	1.327.244.640	103.587.065	13.532.719	2.235.737.808
Số dư ngày 31/12/2025	10.565.674.227	2.156.595.111	2.876.633.236	1.563.949.724	17.162.852.298
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	17.257.409.798	8.088.339.984	75.373.102	-	25.421.122.884
Tại ngày 31/12/2025	16.466.036.414	11.861.895.344	673.397.906	60.282.095	29.061.611.759

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 6.715.272.311 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 6.935.407.343 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.714.259.382 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 6.714.259.382 đồng).

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)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
Số dư ngày 31/12/2025	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	208.518.000	3.366.496.653	267.227.596	3.842.242.249
Khấu hao trong năm	-	204.000.000	-	204.000.000
Số dư ngày 31/12/2025	208.518.000	3.570.496.653	267.227.596	4.046.242.249
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2025	-	746.887.097	-	746.887.097
Tại ngày 31/12/2025	-	542.887.097	-	542.887.097
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.569.129.346 VND (Tại ngày 31/12/2024: 3.569.129.346 VND)				

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<i>Nguyên giá</i>	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	65.718.168.237	4.994.899.812	-	70.713.068.049
Nhà cửa vật kiến trúc	65.718.168.237	4.994.899.812	-	70.713.068.049
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>	159.185.281.467			154.190.381.655
Nhà cửa vật kiến trúc	159.185.281.467			154.190.381.655
Giá trị quyền sử dụng đất	-			-

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp CEO, địa chỉ tại: HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 116.911.078.828 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 120.743.432.968 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO (*)	112.384.242.760	81.739.414.104
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny (**)	23.152.667.465	5.411.380.694
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	1.921.665.818	1.921.665.818
Cộng	138.162.505.746	89.776.390.319

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)

(*) Dự án đầu tư "Xây trường Tiểu học, Mầm non tư thục CEO" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 1755/QĐ-UBND ngày 11/4/2018; Công ty có 2 lần điều chỉnh, theo Quyết định điều chỉnh lần 2 số 2617/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 thì:

- Trường tiểu học diện tích xây dựng 3.380m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,88 lần. Tổng vốn đầu tư 76,613 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-3, KĐT Quốc Oai, Hà Nội.

- Trường mầm non diện tích xây dựng 2.007,5m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao: 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6 lần. Tổng vốn đầu tư 44,367 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-5, KĐT Quốc Oai, Hà Nội.

Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất.

(**) Dự án đầu tư "Trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008; Quyết định điều chỉnh số 2388/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 và các Quyết định điều chỉnh khác thì: UBND tỉnh Hà Tây giao 238.229,2 m² đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng KĐT mới tại lô đất N1+N3, KĐT Quốc Oai, huyện Quốc Oai. Trong đó có 5.985,0 m² đất thương mại dịch vụ để đầu tư xây dựng trung tâm y tế, thương mại, dịch vụ, văn phòng (tại lô đất có ký hiệu CC-4), tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm sàn tầng hầm) là 28.709 m², số tầng: 12 tầng và 1 tầng hầm. Mật độ xây dựng của dự án là 39,88%, hệ số sử dụng đất 4,8 lần. Dự án có tổng mức vốn đầu tư 302,399 tỷ đồng. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thi công phần kết cấu, toàn bộ phần móng đã được thi công xong, tầng hầm đã xây dựng xong kết cấu bê tông cốt thép. Hiện tại đang triển khai lắp dựng hệ thống cột thép cho sàn, cột tầng 1.

13. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.210.669.458	1.790.722.093
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	9.289.856	5.822.129
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	943.963.958	943.963.958
Chi phí tiền thuê đất tòa nhà hỗn hợp Quốc Oai	-	508.462.416
Thuế TNDN tạm nộp 1%	55.265.645	55.265.645
Chi phí chờ phân bổ khác	202.149.999	277.207.945
b) Dài hạn	3.996.797.435	5.377.113.224
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.495.297.249	3.609.897.165
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	473.725.661	578.851.125
Chi phí chờ phân bổ khác	27.774.525	1.188.364.934
Cộng	5.207.466.893	7.167.835.317

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	10.807.735.093	10.807.735.093	4.296.438.636	4.296.438.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Semec	4.648.351.879	4.648.351.879	-	-
Các đối tượng khác	9.751.897.914	9.751.897.914	11.881.582.157	11.881.582.157
Cộng	40.207.984.886	40.207.984.886	31.178.020.793	31.178.020.793

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

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)

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế	13.000.000.000	-
Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	5.526.564.469
Công ty CP Đầu tư xây dựng giao thông 577	-	1.100.000.000
Các đối tượng khác	53.053.522	155.688.082
Cộng	18.579.617.991	6.782.252.551

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
a) Phải nộp				
Thuế GTGT	-	4.691.750.167	4.691.750.167	-
Thuế thu nhập cá nhân	224.948.071	8.456.532.655	8.521.284.381	160.196.345
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.546.026.179	6.546.026.179	-
Thuế phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.472.768.662	1.472.768.662	-
Cộng	224.948.071	21.167.077.663	21.231.829.389	160.196.345
b) Phải thu				
Thuế GTGT	4.002	4.002	12.085.909	12.085.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	818.011.432	-	-	818.011.432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	66.141.987	-	359.076.969	425.218.956
Cộng	884.157.421	4.002	371.162.878	1.255.316.297

17. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay thấu chi	1.279.967	32.705.501
Chi phí lãi vay vốn hóa	81.388.572	18.259.234
Chi phí phải trả khác	83.933.116	52.695.897
Cộng	166.601.655	103.660.632

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.308.103.219	3.718.743.652
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	3.270.180.411	3.611.864.940
Doanh thu chưa thực hiện khác	36.081.899	106.878.712
	1.840.909	-
b) Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	68.354.864.690	70.671.978.718
	68.354.864.690	70.671.978.718
Cộng	71.662.967.909	74.390.722.370

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025	Trong năm	01/01/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm
a) Ngắn hạn			
Vay ngắn hạn	1.283.483.670	110.070.554.113	142.529.251.584
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	1.283.483.670	110.070.554.113	142.529.251.584
b) Dài hạn			
Vay dài hạn	56.624.435.758	43.023.169.764	13.601.265.994
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	56.624.435.758	43.023.169.764	13.601.265.994
Cộng	57.907.919.428	153.093.723.877	142.529.251.584

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/2356339/ HĐTD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 64,629 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. 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 tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 64,629 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng đã được tất toán trong năm.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/2356339/ HĐTD ngày 05/5/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 139,024 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/10/2025. 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 tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 139,024 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Hợp đồng đã được tất toán trong năm.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2025/2356339/ HĐTD ngày 28/11/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 199,999 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 27/10/2026. 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 tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 199,999 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

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)

(2) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024. Hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày có doanh thu từ dự án tùy vào thời điểm nào đến trước và thời hạn rút vốn là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 144 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô CC4, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, Thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số: 01/2025/2356339/HĐTC ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 02/2025/2356339/HĐTC ngày 11/11/2025.

20. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	124.318.580.883	130.824.206.180
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	309.616.837	394.057.946
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.396.052.087	126.181.532.963
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	2.529.137.393	3.254.618.269
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	2.110.000.000	7.170.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.612.911.959	4.248.615.271
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	2.361.511.922
Các đối tượng khác	1.251.400.037	1.887.103.349
b) Dài hạn	31.437.847.259	30.861.341.757
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.437.847.259	30.861.341.757
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	6.214.206.059	5.617.700.557
Các đối tượng khác	25.223.641.200	25.243.641.200
Cộng	155.756.428.142	161.685.547.937

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC 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 biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An 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 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

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)

21. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	102.620.632.011	793.731.407.323	6.042.706.489.334	
Tăng vốn trong năm trước	257.276.720.000	-	-	(257.276.720.000)	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	164.054.665.126	164.054.665.126	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.302.191.193	(5.302.191.193)	-	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.944.202.309)	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)	
Giảm khác	-	-	104.978.620.895	684.602.778.870	6.193.212.569.765	
Số dư tại 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	104.978.620.895	(270.096.430.000)	235.261.994.992	
Tăng vốn trong năm (i)	270.096.430.000	-	-	235.261.994.992	235.261.994.992	
Lãi trong năm	-	-	-	(8.202.733.256)	-	
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	8.202.733.256	(16.405.466.513)	(16.405.466.513)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(921.030.109)	(921.030.109)	
Giảm trong năm (iii)	-	-	112.260.324.042	625.160.144.093	6.411.148.068.135	
Số dư tại 31/12/2025	5.674.160.750.000	(433.150.000)	112.260.324.042	-	-	
(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 16/6/2025, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 5 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 14/8/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 27.020.321 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 27.009.643 cổ phiếu cho CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu xử lý phần là cổ phần, cổ phiếu là 10.678 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.674.160.750.000 đồng. Theo Quyết định số 1132/QĐ-SGDHN ngày 19/9/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 567.416.075 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.674.160.750.000 đồng.						
(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 8.202.733.256 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 4.921.639.954 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 4.921.639.954 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 6.562.186.605 đồng.						
(iii) Công ty sử dụng Quỹ đầu tư phát triển để bù đắp chi phí nghiên cứu phát triển các dự án không khả thi theo Quyết định số 23/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 8/12/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O.						

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 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-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 3/6/2025 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con bao gồm: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn 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 Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 77.387.750.000 đồng.

Đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences là 318.945.080.908 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 100.000.000.000 đồng
- Góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 77.387.750.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 10/01/2026 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022 thì số tiền Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences giảm 480 tỷ đồng (số tiền đầu tư sau điều chỉnh là 320 tỷ đồng) và tăng vốn đầu tư vào Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O số tiền 480 tỷ đồng.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cộng	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.674.160.750.000	5.146.787.600.000
Vốn góp đầu năm	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp tăng trong năm	270.096.430.000	257.276.720.000
Vốn góp cuối năm	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	270.096.430.000	257.276.720.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông	567.416.075	540.406.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

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)

VI. 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 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	121.682.091.114	82.464.285.275
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	5.573.819.891
Doanh thu khác	1.010.117.642	-
Cộng	122.692.208.756	88.038.105.166

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	81.840.085.261	63.491.324.778
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	6.200.678.848
Cộng	81.840.085.261	69.692.003.626

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	82.874.016.669	74.799.501.340
Cổ tức, lợi nhuận được chia	167.500.000.000	118.125.000.000
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	-	6.630.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	31.641.934
Cộng	250.374.016.669	199.586.143.274

b) Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi thấu chi	1.513.755.216	2.067.822.681
Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	-	39.420.565
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	7.319.724.957	6.943.333.959
Chi phí tài chính khác	-	127.314.815
Cộng	8.833.480.173	9.177.892.020

5. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	126.999.371	1.548.656.368
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng, phạt vi phạm nội quy	525.490.709	153.207.466
Thu thanh lý TSCĐ	-	333.804.332
Thu nhập khác	597.792.284	463.675.456
Cộng	1.250.282.364	2.499.343.622

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)

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	235.701.845	108.138.345
Chi phí khác	67.837	604.307
Cộng	235.769.682	108.742.652

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	4.846.383.888	6.739.453.149
Chi phí nhân viên	4.500.532.200	4.212.235.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.285.025	2.505.447.149
Chi phí bằng tiền khác	9.566.663	21.770.837
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	43.722.313.707	40.569.562.889
Chi phí nhân viên quản lý	28.933.908.058	27.947.148.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	294.315.334	409.803.668
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.857.914.561	1.532.165.388
Thuế, phí và lệ phí	1.358.593.631	776.478.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.227.202.846	9.217.240.680
Chi phí bằng tiền khác	2.050.379.277	686.725.346
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(440.000.000)	(220.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(440.000.000)	(220.000.000)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	38.991.298.577	37.108.714.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.434.637.620	7.099.536.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.980.342.291	77.525.907.485
Chi phí khác bằng tiền	3.800.622.453	16.806.291.043
Cộng	136.206.900.941	138.540.449.498

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	233.577.556.221	164.489.442.697
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(167.500.000.000)	(118.125.000.000)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	2.512.078.811	1.105.239.916
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(68.589.635.032)	(47.469.682.613)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%

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)

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

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	440.000.000	(1.499.230.698)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.577.364
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(440.000.000)	1.487.653.334
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản (2)	-	-

Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.244.438.771	1.064.453.127
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.660.559	7.672.547
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.251.099.330)	(1.072.125.674)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (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)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi 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 31/12/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay nhập gốc	17.591.886.272	30.460.000.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	153.093.723.877	117.312.399.511
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	142.529.251.584	223.235.927.455

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)

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh để sử dụng với mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của nhà nước.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Xây dựng C.E.O	Công ty con
Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	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 C.E.O	Công ty con
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Công ty con
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Công ty con
Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH Green Phú Quốc	Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT

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)

Bà Vũ Thị Lan Anh

Ông Đoàn Đức Anh

Ông Hoàng Thiết Hùng

Ông Nguyễn Văn Đông

Ông Cao Văn Kiên

Ông Tạ Văn Tổ

Ông Trần Đạo Đức

Bà Đỗ Phương Anh

Bà Đỗ Thị Thơm

Ông Đoàn Tiến Trung

Bà Thái Thị Tươi

Bà Trần Thị Thùy Linh

Ông Bùi Đức Thuyên

Bà Nguyễn Thu Phương

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

Mua hàng

Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn
Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

Bán hàng

Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
Công ty TNHH C.E.O Hospitality
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn
Công ty TNHH Green Phú Quốc
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT từ ngày 08/5/2025; Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/4/2025)
Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Thành viên HĐQT độc lập
Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Người có liên quan với Phó Tổng giám đốc
Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Trưởng Ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	19.163.027.557	55.625.193.264
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	98.148.148	16.666.667
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.764.104.734	4.551.562.531
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.769.653.224	15.972.310.086
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.576.655.013	4.788.360.231
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	352.811.978	447.979.734
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	8.839.480.677	37.866.335.740
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	93.459.412	78.789.930
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	5.391.662.233	6.795.348.631
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	111.047.405
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	478.612.781	335.111.260
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	919.864.095	907.598.850
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	3.710.458.505	1.251.992.880
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	22.737.811.407	20.244.184.894
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	2.182.889.246	1.671.454.048
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	367.500
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	867.309.306	628.849.876
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	767.075.373	872.835.793
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	3.600.746.533	2.215.323.067

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 Nha Trang	25.502.110.890	-
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	70.382.919.450	140.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	102.908.966.822	132.360.000.000
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	160.835.511.232	22.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	61.252.184.834	30.700.000.000
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	11.584.903.331	6.427.261.642
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	22.194.744.604	12.781.357.972
Cổ tức nhận được		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	167.500.000.000	118.125.000.000
Góp vốn vào công ty con		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	207.900.000.000	-
Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O	445.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	493.750.000.000
Thoái vốn khỏi công ty con		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	-	33.150.000.000
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	10.200.000.000
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	18.527.349.243	3.094.916.420
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	432.101.315	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	452.903.870	5.914.191.251
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	513.990.800	36.630.440
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	207.883.987	239.745.311
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	129.600.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	-	1.348.828.054
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	1.687.309.283	446.810.246
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	72.626.687	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	3.702.215.631	-
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	31.112.446.225	520.920.839
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.571.544.203	1.107.340.249
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	29.310.161.137	11.928.052.057
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	115.047.408.218	205.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	321.036.781.988	279.380.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	4.097.423.237	5.516.430.822
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	727.173

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 TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	18.553.238.572	4.427.268.111
Công ty CP Du lịch C.E.O	14.175.000	378.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	5.270.996	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.228.540.400	1.813.920.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	10.807.735.093	4.296.438.636
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	86.100.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	33.250.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	-	18.150.000
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	80.310.640

c) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	25.023.154.511	7.872.651.951
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng	25.143.154.511	7.992.651.951

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	10.986.127.250	4.338.111.654
Ông Cao Văn Kiên	3.272.760.025	359.598.210
Ông Tạ Văn Tổ	1.885.708.761	342.857.767
Bà Đỗ Phương Anh	1.173.343.303	998.129.580
Bà Vũ Thị Lan Anh	578.298.507	1.373.541.772
Ông Trần Đạo Đức	2.130.533.257	1.263.984.325
Bà Đỗ Thị Thơm	1.945.483.397	-
2. Thu nhập các thành viên HĐQT và kế toán trưởng	14.037.027.261	3.534.540.297
Ông Đoàn Văn Bình	8.556.136.145	2.009.471.662
Bà Đỗ Thị Thơm	-	662.024.120
Ông Trần Trung Kết	1.430.314.800	84.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	-	28.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	757.157.400	56.000.000
Ông Đoàn Văn Minh	1.430.314.800	695.044.515
Ông Đoàn Đức Anh	1.402.314.800	-
Bà Thái Thị Tươi	460.789.316	-
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	48.000.000	48.000.000
Ông Bùi Đức Thuyền	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	36.000.000	36.000.000

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. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



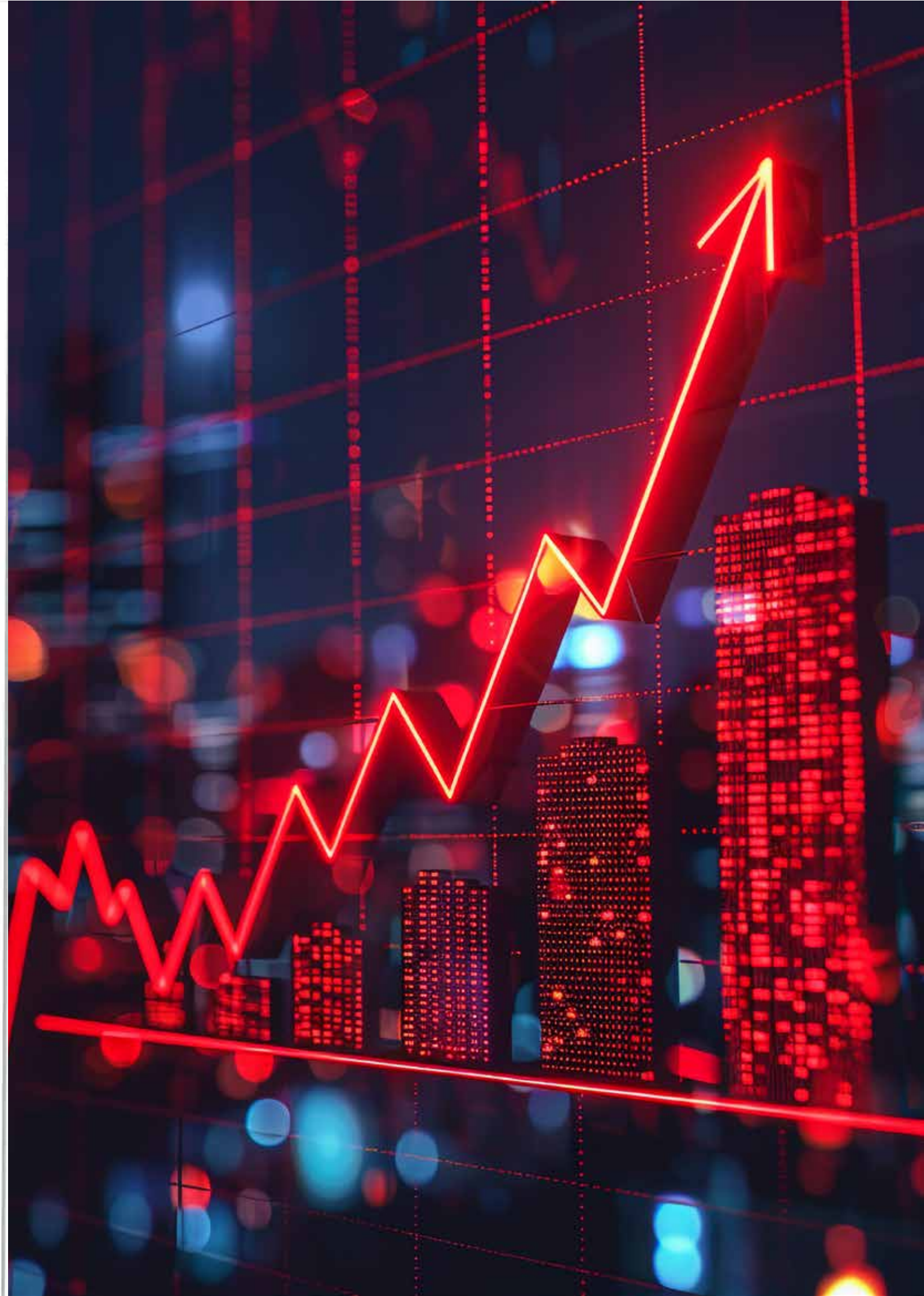
Bùi Thị Kiều Chinh



Thái Thị Tươi



Cao Văn Kiên



CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.14 08:33:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

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 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC	
NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 49

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 31/12/2025.

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 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 08/5/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2025)

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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,



Cao Văn Kiên
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Số: 0503.02-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VIII.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã điều chỉnh một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp nhất do Báo cáo tài chính của một công ty con điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm tra của cơ quan thuế.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Phạm Thanh Nga
Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1930-2026-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2026-034-1

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.575.498.519.600	4.991.254.141.661
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	780.987.360.496	993.340.552.048
1 Tiền	111		111.210.046.341	101.115.069.038
2 Các khoản tương đương tiền	112		669.777.314.155	892.225.483.010
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	767.707.101.181	1.005.707.645.162
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		767.707.101.181	1.005.707.645.162
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.375.752.704.168	1.401.806.712.424
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	646.198.512.371	637.679.224.100
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	68.897.389.031	171.037.320.309
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	799.859.352.852	672.081.978.294
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(139.202.550.086)	(78.991.810.279)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	1.469.478.625.997	1.375.991.004.679
1 Hàng tồn kho	141		1.469.478.625.997	1.375.991.004.679
V Tài sản ngắn hạn khác	150		181.572.727.758	214.408.227.348
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	39.045.294.890	75.634.263.407
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		123.707.479.401	117.273.158.025
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17.	18.819.953.467	21.500.805.916
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.154.559.715.633	3.966.329.328.143
I Các khoản phải thu dài hạn	210		9.934.570.694	9.949.570.694
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	9.934.570.694	9.949.570.694
II Tài sản cố định	220		2.097.244.300.755	2.158.995.368.700
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	2.053.212.815.814	2.113.290.882.315
- Nguyên giá	222		2.612.727.232.528	2.596.445.456.621
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(559.514.416.714)	(483.154.574.306)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	44.031.484.941	45.704.486.385
- Nguyên giá	228		71.943.948.244	71.336.756.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.912.463.303)	(25.632.269.859)
III Bất động sản đầu tư	230	V.12.	584.985.724.955	601.914.683.963
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(150.415.901.679)	(133.486.942.671)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.332.884.146.656	1.077.553.963.639
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10.	1.332.884.146.656	1.077.553.963.639
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		129.510.972.573	117.915.741.147
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	65.068.236.340	57.978.310.208
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13.	44.615.348.579	22.740.490.345
3 Lợi thế thương mại	269	V.14.	19.827.387.654	37.196.940.594
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8.730.058.235.233	8.957.583.469.804

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (Trình bày lại)
C NỢ PHẢI TRẢ	300		2.288.400.405.019	2.688.938.273.503
I Nợ ngắn hạn	310		1.647.045.334.718	2.009.711.321.646
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	225.473.320.104	219.743.590.675
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16.	519.214.733.756	812.074.247.812
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17.	49.751.824.726	99.961.576.903
4 Phải trả người lao động	314		24.975.037.482	10.710.797.932
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18.	282.459.133.153	254.570.286.785
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19.	28.556.465.352	3.864.449.931
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	343.547.209.675	298.687.326.643
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22.	92.983.068.697	193.352.954.059
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		80.084.541.773	116.746.090.906
II Nợ dài hạn	330		641.355.070.301	679.226.951.857
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18.	81.274.252.031	82.348.053.565
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19.	116.283.984.456	162.755.029.987
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	37.437.847.259	36.861.340.756
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22.	342.857.351.936	334.970.759.139
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	63.501.634.619	62.291.768.410
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.441.657.830.214	6.268.645.196.301
I Vốn chủ sở hữu	410	V.23.	6.441.657.830.214	6.268.645.196.301
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		243.967.519.433	230.900.226.386
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		291.855.108.812	428.075.106.097
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		114.573.299.459	237.921.377.796
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		177.281.809.353	190.153.728.301
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		232.107.601.969	206.038.693.818
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.730.058.235.233	8.957.583.469.804

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thắng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.338.663.418.497	1.307.939.076.396
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	529.101	2.862.753
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.338.662.889.396	1.307.936.213.643
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	921.910.971.237	957.030.706.453
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		416.751.918.159	350.905.507.190
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	76.251.711.792	84.055.087.529
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	27.064.973.480	31.988.385.976
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.660.780.799	30.662.631.339
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	46.476.212.895	68.973.060.496
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	167.459.050.420	97.631.272.825
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		252.003.393.156	236.367.875.422
12 Thu nhập khác	31	VI.7.	17.396.400.125	11.495.481.158
13 Chi phí khác	32	VI.8.	41.405.241.756	11.340.553.924
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.008.841.631)	154.927.234
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		227.994.551.525	236.522.802.656
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	42.697.511.806	67.943.608.241
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	(20.664.992.025)	2.618.224.189
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		205.962.031.744	165.960.970.226
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		177.281.809.353	190.153.728.301
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		28.680.222.391	(24.192.758.075)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12.	323,80	307,42

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		227.994.551.525	236.522.802.656
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		116.622.949.045	110.597.989.911
- Các khoản dự phòng	03		60.210.739.807	14.523.472.322
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(12.962.254)	(100.936.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(72.826.201.157)	(85.250.560.895)
- Chi phí lãi vay	06		26.660.780.799	30.662.631.339
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		358.649.857.765	306.955.398.833
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(61.385.886.522)	99.344.255.221
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93.487.621.318)	(100.856.679.097)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(192.941.349.625)	(302.108.202.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.499.042.385	44.897.790.325
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.883.346.274)	(19.100.451.856)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(96.118.260.326)	(85.691.256.797)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(66.999.632.724)	(20.776.444.513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(148.667.196.639)	(77.335.590.213)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(283.784.729.875)	(415.192.169.898)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.011.549.585	2.315.549.032
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(1.115.672.773.557)	(937.620.317.538)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.353.673.317.538	1.485.000.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	6.771.241.950
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.278.577.091	87.275.477.139
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		36.505.940.782	228.549.780.685
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		306.316.698.213	519.351.641.617
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(399.021.596.162)	(819.377.004.343)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.500.000.000)	(11.310.000.000)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 49 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(100.204.897.949)	(311.335.362.726)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(212.366.153.806)	(160.121.172.254)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		993.340.552.048	1.153.356.865.428
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		12.962.254	104.858.874
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	780.987.360.496	993.340.552.048

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

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

Người lập

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 09- DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 số 0101183550 ngày 15/9/2025 do tăng vốn Điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là **5.674.160.750.000 VND** (Năm nghìn, sáu trăm bảy mươi tư tỷ, một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường 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 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, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, ...	67,55%	67,55%
3.	Trường Cao đẳng Công thương Quốc tế (Trước đây là Trường Cao đẳng Đại Việt)	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, ...	100%	100%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
5.	Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
6.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
8.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
9.	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết kế và tư vấn kỹ thuật có liên quan	100%	100%
10.	Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O (*)	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99%	99%

(*) Góp vốn thành lập Công ty con theo Nghị quyết số 12/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 22/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O với tỷ lệ góp vốn là 99%.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chi có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O - Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 08/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 27/3/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và Thông báo số 10025/25 ngày 09/5/2025 của Phòng Kinh tế - Doanh nghiệp Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang.

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 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 1.458 nhân viên (Tại ngày 31/12/2024 là 1.353 nhân viên)

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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 31/12/2025. 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.

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.

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)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2. Ước tính kế toán

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

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)

3. 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ**7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các 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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 47
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 – 05

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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; Nhãn hiệu, tên thương mại; Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy vi tính.

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu 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 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 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:

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

Quyền sử dụng đất

(*)

Nhà cửa, vật kiến trúc

35 – 45

(*) Quyền sử dụng đất của Tòa tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội có quyền sử dụng đất là vô thời hạn và quyền sử dụng đất tại Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc có thời gian khấu hao 45 năm.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư dự án khu du lịch Green Hotel & Resort tại Nha Trang, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí xây dựng cơ bản 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. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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)

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

13. 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.

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.
- Chi phí phải trả về lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng cho thuê biệt thự là khoản chi phí phải trả được trích dựa trên hợp đồng thuê lại để kinh doanh khai thác biệt thự nghỉ dưỡng theo hai hình thức sau:
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự với lãi suất cố định 9% - 11,31%/năm;
 - + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

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

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)

bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

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

16. Nguyên tắc 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 Sonasea Villas & Resort, voucher phòng tại Khách sạn Wyndham Sonasea Vân Đồn 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. Doanh thu từ voucher phòng được ghi nhận phân bổ khi voucher được sử dụng là khách hàng đến sử dụng dịch vụ tại khách sạn.

17. 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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

18. 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 hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

19. 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.

20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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)

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

22. 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 và số thuế hoãn lại.

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, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

24. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là chuyển nhượng bất động sản; kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan; kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan; hoạt động xây lắp; và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	111.210.046.341	101.115.069.038
Tiền mặt	15.785.775.176	20.194.179.988
Tiền gửi ngân hàng	95.423.221.163	80.919.239.050
Tiền đang chuyển	1.050.002	1.650.000
Các khoản tương đương tiền (*)	669.777.314.155	892.225.483.010
Cộng	780.987.360.496	993.340.552.048

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162
Tiền gửi có kỳ hạn	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	568.776.003.009	568.776.003.009	559.819.283.228	559.819.283.228
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	388.327.624	388.327.624	388.327.624	388.327.624
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô (3)	151.000.000.000	151.000.000.000	101.000.034.310	101.000.034.310
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang (4)	46.000.000.000	46.000.000.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	144.500.000.000	144.500.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội (5)	1.542.770.548	1.542.770.548	-	-
Cộng	767.707.101.181	767.707.101.181	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162

(1) Tiền gửi ngân hàng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng để đảm bảo cho các hợp đồng thầu chi (Chi tiết tại thuyết minh V.22).

(2) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, hợp đồng tự động quay vòng.

(3) Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số: 121125/VPB ngày 12/11/2025, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi 1 lần cuối kỳ, không tái tục khi đến hạn và Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 06112025/VPB ngày 06/11/2025 giá trị 50 tỷ, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ, không tái tục khi đến hạn.

(4) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trả lãi cuối kỳ số: 1061912315 ngày 5/11/2025, kỳ hạn 6 tháng, phương thức trả lãi hàng tháng, tự động quay vòng gốc

(5) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0006/2025/TDO/HDTG ngày 22/7/2025, kỳ hạn 6 tháng, lãi trả cuối kỳ, vào ngày kết thúc kỳ hạn, số tiền gửi sẽ được tự động quay vòng theo kỳ hạn đăng ký ban đầu.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(12.478.919.558)	24.451.494.272	(12.478.919.558)
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	19.800.000.000	(11.550.000.000)	19.800.000.000	(5.280.000.000)
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	27.000.000.000	(16.800.000.000)	27.000.000.000	(7.800.000.000)
Công ty CP Trường An Phú Quốc	33.000.000.000	(17.490.000.000)	33.000.000.000	(3.630.000.000)
Các đối tượng khác	522.718.158.099	(60.920.009.776)	514.198.869.828	(29.438.253.701)
Cộng	646.198.512.371	(133.479.869.334)	637.679.224.100	(72.868.113.259)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

4. Trả trước cho người bán	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây dựng HAI A	-	-	14.568.589.098	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	23.797.024.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BHS	8.243.559.595	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Thành phố Hà Nội (*)	-	-	121.870.000.000	-
Các đối tượng khác	36.856.805.436	(359.223.000)	34.598.731.211	(359.223.000)
Cộng	68.897.389.031	(359.223.000)	171.037.320.309	(359.223.000)

(*) Khoản trả trước tiền giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh.

5. Phải thu khác	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	799.859.352.852	(5.363.457.752)	672.081.978.294	(5.764.474.020)
Tạm ứng	459.485.700	-	1.856.699.728	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	41.303.850.652	(5.100.000.000)	42.729.850.652	(5.100.000.000)
Công ty TNHH MTV 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)	1.360.000.000	-	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)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	297.355.652	-	363.355.652	-
Phải thu khác	758.096.016.500	(263.457.752)	627.495.427.914	(664.474.020)
Lãi dự thu tiền gửi	3.438.940.992	-	5.116.472.366	-
Các khoản phải thu khác	754.657.075.508	(263.457.752)	622.378.955.548	(664.474.020)
Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	615.882.351.880	-	615.882.351.880	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Phải thu tiền đền bù, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh	131.955.270.361	-	-	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	1.965.080.048	-	2.131.288.189	-
Các khoản phải thu khác	4.854.373.219	(263.457.752)	4.365.315.479	(664.474.020)
b) Dài hạn	9.934.570.694	-	9.949.570.694	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.242.486.694	-	8.257.486.694	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (6)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	809.793.923.546	(5.363.457.752)	682.031.548.988	(5.764.474.020)

(1) Khoản đặt cọc để đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư BMC-CEO do Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC nắm giữ theo Biên bản ghi nhớ giữa hai bên số 680/2009/BMC-CEO ngày 10/11/2009. Số lượng cổ phần trên sẽ được chuyển nhượng sau khi Công ty TNHH MTV 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) Khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

(3) Khoản ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

(4) Khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Quốc về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với thời hạn 12 tháng, lãi suất 5,5%/năm.

(5) Khoản thanh toán đền bù theo thông báo về thu hồi đất của UBND thành phố Phú Quốc (Nay là đặc khu Phú Quốc) để thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

(6) 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 giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (Phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai, lô N1 + N3 của Công ty).

6. Nợ xấu	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	186.580.859.138	53.100.989.804	106.211.113.259	33.343.000.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	-	12.478.919.558	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	16.500.000.000	4.950.000.000	16.500.000.000	8.910.000.000

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

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

Công ty CP Trường An Phú Quốc	29.700.000.000	12.210.000.000	9.900.000.000	6.270.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh doanh Nguyễn Gia	16.500.000.000	4.950.000.000	13.200.000.000	7.920.000.000
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	24.000.000.000	7.200.000.000	18.000.000.000	10.200.000.000
Các đối tượng khác	73.160.999.580	23.790.989.804	21.891.253.701	43.000.000
Trả trước cho người bán	359.223.000	-	359.223.000	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	19.223.000	-
Phải thu khác	5.363.457.752	-	5.764.474.020	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Phạm Thúy Kiều	263.457.752	-	263.457.752	-
Phải thu khác	-	-	401.016.268	-
Cộng	192.303.539.890	53.100.989.804	112.334.810.279	33.343.000.000

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
Nguyên liệu, vật liệu	41.793.114.574	-	32.006.675.980	-
Công cụ, dụng cụ	257.222.908	-	144.619.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.425.969.502.092	-	1.339.097.939.835	-
Hàng hóa	1.458.786.423	-	4.741.769.209	-
Cộng	1.469.478.625.997	-	1.375.991.004.679	-

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

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	2.422.114.799.333	82.662.666.861	64.228.717.491	10.525.147.668	16.914.125.268	2.596.445.456.621
Mua trong năm	-	2.753.912.635	21.017.412.555	1.442.628.028	1.972.001.709	27.185.954.927
Đầu tư XDCB hoàn thành	554.598.797	-	-	-	-	554.598.797
Thanh lý, nhượng bán	-	(811.118.279)	(10.528.250.538)	(45.909.000)	(73.500.000)	(11.458.777.817)
Phân loại lại tài sản	108.000.000	99.995.000	-	-	(207.995.000)	-
Số dư ngày 31/12/2025	2.422.777.398.130	84.705.456.217	74.717.879.508	11.921.866.696	18.604.631.977	2.612.727.232.528
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	355.814.334.414	68.239.268.834	42.976.220.385	8.259.722.149	7.865.028.524	483.154.574.306
Khấu hao trong năm	66.684.770.206	5.932.537.074	4.720.841.002	1.155.339.590	1.534.674.089	80.028.161.961
Thanh lý, nhượng bán	-	(744.210.508)	(2.844.315.069)	(6.293.976)	(73.500.000)	(3.668.319.553)
Phân loại lại tài sản	108.000.000	36.109.294	-	-	(144.109.294)	-
Số dư ngày 31/12/2025	422.607.104.620	73.463.704.694	44.852.746.318	9.408.767.763	9.182.093.319	559.514.416.714
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	2.066.300.464.919	14.423.398.027	21.252.497.106	2.265.425.519	9.049.096.744	2.113.290.882.315
Tại ngày 31/12/2025	2.000.170.293.510	11.241.751.523	29.865.133.190	2.513.098.933	9.422.538.658	2.053.212.815.814

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.977.846.863 VND (Tại ngày 31/12/2024: 53.211.783.295 VND)

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.715.272.311 VND (Tại ngày 31/12/2024: 423.229.592.113 VND)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	47.211.516.460	23.527.947.888	267.227.596	208.518.000	121.546.300	71.336.756.244
Mua trong năm	-	50.000.000	-	-	630.000.000	680.000.000
Giảm khác	-	(72.808.000)	-	-	-	(72.808.000)
Số dư ngày 31/12/2025	47.211.516.460	23.505.139.888	267.227.596	208.518.000	751.546.300	71.943.948.244
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	6.280.523.848	18.865.852.427	267.227.596	208.518.000	10.147.988	25.632.269.859
Khấu hao trong năm	951.160.056	1.005.805.816	-	-	339.309.264	2.296.275.136
Giảm khác	-	(16.081.692)	-	-	-	(16.081.692)
Số dư ngày 31/12/2025	7.231.683.904	19.855.576.551	267.227.596	208.518.000	349.457.252	27.912.463.303
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	40.930.992.612	4.662.095.461	-	-	111.398.312	45.704.486.385
Tại ngày 31/12/2025	39.979.832.556	3.649.563.337	-	-	402.089.048	44.031.484.941

Cố tại còn lại cuối năm của TSCEP vô hình đã dùng để thế chấp cầm cố đảm bảo các khoản vay là 0 VND (Tại ngày 31/12/2024: 18.844.236.513 VND)

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.923.753.279 VND

30

CC BY-NC-SA

202
ĐẢNG
CỘNG SẢN
VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (1)	1.052.781.663.275	927.854.770.545
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO (2)	112.384.242.760	81.739.414.104
Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (3)	140.177.565.603	59.292.802.775
Các dự án khác	27.540.675.018	8.666.976.215
Cộng	1.332.884.146.656	1.077.553.963.639

(1) Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được thực hiện theo quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019. Dự án có diện tích khoảng 358,3 ha nằm trên địa phận xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) được đầu tư bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục là Khu dịch vụ tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp; khu nhà ở, khu công viên rừng, khu vui chơi giải trí và hoạt động du lịch.

(2) Dự án đầu tư "Xây trường Tiểu học, Mầm non tư thục CEO" được thực hiện theo Quyết định lần đầu số 1755/QĐ-UBND ngày 11/4/2018; Công ty có 2 lần điều chỉnh, theo Quyết định điều chỉnh lần 2 số 2617/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 thì:

- Trường tiểu học diện tích xây dựng 3.380m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,88 lần. Tổng vốn đầu tư 76,613 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-3, KĐT Quốc Oai, Hà Nội.

- Trường mầm non diện tích xây dựng 2.007,5m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao: 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6 lần. Tổng vốn đầu tư 44,367 tỷ đồng. Địa điểm xây dựng tại ô đất ký hiệu CC-5, Khu đô thị Quốc Oai, Hà Nội.

Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất.

(3) Dự án đầu tư Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang (trước đây là Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort) được thực hiện theo quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Dự án có diện tích 79.720,9 m² nằm trên địa phận Lô D12b Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam với tổng mức đầu tư là 795.451.000.000 VND bằng vốn tự có và vốn huy động. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là cung cấp, kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ khách sạn, căn hộ du lịch, ... Tiến độ hoàn thiện công trình và đưa dự án vào khai thác, sử dụng dự án là trước ngày 31/5/2027. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thi công.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39.045.294.890	75.634.263.407
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.281.763.833	4.793.558.456
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	126.132.657	151.785.881
Chi phí môi giới bất động sản	25.363.638.140	58.632.782.354
Chi phí khác chờ phân bổ	9.273.760.261	12.056.136.716
b) Dài hạn	65.068.236.340	57.978.310.208
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	29.822.955.273	23.517.903.819
Chi phí trả trước thuê văn phòng	3.495.297.249	3.609.897.165
Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.482.966.011	1.744.068.601
Chi phí quyền sử dụng đất Wyndham Hotel	6.218.080.070	6.364.206.374
Chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ	6.081.424.673	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.796	3.374.427.796
Chi phí khác chờ phân bổ	14.593.085.268	19.367.806.453
Cộng	104.113.531.230	133.612.573.615

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	735.401.626.634	-	-	735.401.626.634
- Quyền sử dụng đất	84.310.364.771	-	-	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	651.091.261.863	-	-	651.091.261.863
Giá trị hao mòn lũy kế	133.486.942.671	16.928.959.008	-	150.415.901.679
- Quyền sử dụng đất	11.365.934.123	1.965.847.116	-	13.331.781.239
- Nhà cửa vật kiến trúc	122.121.008.548	14.963.111.892	-	137.084.120.440
Giá trị còn lại (*)	601.914.683.963			584.985.724.955
- Quyền sử dụng đất	72.944.430.648			70.978.583.532
- Nhà cửa vật kiến trúc	528.970.253.315			514.007.141.423

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp CEO tại HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 2 căn Villas thuộc dự án Sonasea Villas and Resort; 12 căn Villas và 162 căn Condotel thuộc dự án Sonasea Condotel & Villas tại Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, Khu phố Đường Bào, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 116.911.078.828 VND (Tại ngày 31/12/2024: 120.743.432.968 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5%	5%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (1)	21.401.852.115	-
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10%	10%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (2)	1.698.834.615	1.745.961.701

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (3)	21.514.661.849	20.994.528.644
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (4)=(1)+(2)+(3)	44.615.348.579	22.740.490.345

14. Lợi thế thương mại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	10.653.203.260	23.437.047.160
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	9.174.184.394	13.759.893.434
Cộng	19.827.387.654	37.196.940.594

15. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	8.699.104.521	8.699.104.521	9.115.744.388	9.115.744.388
Công ty CP Xây dựng Cotecons	7.402.492.861	7.402.492.861	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	1.150.457.060	1.150.457.060	3.210.692.425	3.210.692.425
Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.766.443.118	14.766.443.118	14.766.443.118	14.766.443.118
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	178.454.822.544	178.454.822.544	165.891.739.967	165.891.739.967
Cộng	225.473.320.104	225.473.320.104	219.743.590.675	219.743.590.675

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	-	15.875.983.049
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế Tạ Thị Vui	13.000.000.000	-
Nguyễn Mạnh Chiến	-	12.093.981.609
Các đối tượng khác	17.841.219.508	17.841.219.508
	476.253.882.602	754.143.432.000
Cộng	519.214.733.756	812.074.247.812

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Phải nộp	49.751.824.726	99.961.576.903
Thuế GTGT đầu ra	7.077.996.981	3.358.545.805
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.955.120	2.415.954
Thuế TNDN	39.920.776.748	94.488.887.799
Thuế TNCN	1.209.618.702	1.571.427.800
Thuế nhà thầu	1.536.803.200	353.097.968
Thuế khác	2.673.975	187.201.577
b) Phải thu	18.819.953.467	21.500.805.916
Thuế GTGT đầu ra	21.302.885	9.220.978
Thuế TNDN	2.618.185.961	4.188.304.411
Thuế TNCN	82.574.915	117.889.672
Thuế đất, tiền thuê đất	16.097.889.706	17.185.390.855

18. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	282.459.133.153	254.570.286.785
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	33.863.649	162.521.128
Trích trước chi phí lãi vay vốn hoá	81.388.572	18.259.234
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	237.678.811.910	229.521.550.562
Trích trước chi phí thi công Dự án tại Vân đồn	4.367.632.149	-
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Nha Trang	4.502.597.784	-
Trích trước lãi phải trả theo Hợp đồng dịch vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9.578.859.758	-
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	20.803.989.554	18.514.084.403
Trích trước chi phí phải trả khác	5.411.989.777	6.353.871.458
b) Dài hạn	81.274.252.031	82.348.053.565
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	10.032.151	842.392.363
Trích trước chi phí lãi vay	5.452.814.375	5.694.255.697
Cộng	363.733.385.184	336.918.340.350

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(*) Chi phí thuê đất Dự án Sonasea Villas and Resort được trích dựa trên Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 30/01/2015 và số 05/HĐTĐ ngày 07/7/2015 giữa Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc có thời hạn thuê đất 50 năm (Kể từ ngày 25/12/2012 đến 25/12/2062), được miễn tiền thuê đất trong 15 năm đầu tiên. Chi phí thuê đất được ước tính dựa trên số m2 sử dụng cho hạ tầng kỹ thuật nhân với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng và có điều chỉnh trượt giá 10%/5 năm cho 35 năm thuê đất còn lại phải trả chi phí thuê đất.

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
19. Doanh thu chưa thực hiện	28.556.465.352	3.864.449.931
a) Ngắn hạn	3.270.180.411	3.611.864.940
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	9.643.594.298	-
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	9.730.925.454	-
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	2.702.445.652	-
Doanh thu nhận trước về dịch vụ kinh doanh bất động sản (15 đêm nghỉ)	37.922.808	106.878.712
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo	3.171.396.729	145.706.279
Doanh thu nhận trước khác	116.283.984.456	162.755.029.987
b) Dài hạn	68.354.864.690	70.671.978.718
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	28.298.179.506	47.760.030.415
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasea Condotel & Villas Phú Quốc	19.630.940.260	44.323.020.854
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	144.840.449.808	166.619.479.918
Cộng	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
20. Phải trả khác	343.547.209.675	298.687.326.643
a) Ngắn hạn	3.334.986.427	2.516.197.845
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	198.586.082.112	172.039.868.158
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	115.756.914.694	115.756.914.694
Trần Ngọc Thảo (1)	2.529.137.393	3.254.618.269
Đặt cọc thuê nhà tháp CEO	4.240.000.000	4.460.000.000
Công ty CP Bất động sản BHS đặt cọc tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng môi giới	76.060.030.025	48.568.335.195
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	141.626.141.136	124.131.260.640
Phải trả, phải nộp khác	79.647.508.591	69.715.573.690
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	15.542.544.373	19.449.107.309
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	2.361.511.922	2.361.511.922
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)		

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Công ty CP Senreal (4)	16.711.585.512	16.711.585.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.362.990.738	15.893.482.207
b) Dài hạn	37.437.847.259	36.861.340.756
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.437.847.259	31.861.340.756
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	380.985.056.934	335.548.667.399

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC 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 biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) 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 Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc và Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết từ 9% đến 11,31% giá bán biệt thự, căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

(3) 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 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

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

21. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	61.332.963.545	60.123.097.336
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	63.501.634.619	62.291.768.410

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

22. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong năm			Đơn vị tính: VND
	31/12/2025	01/01/2025	01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
a) Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	92.983.068.697	92.983.068.697	297.740.606.914	398.110.492.276
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	57.765.853.729	57.765.853.729	258.659.831.558	249.002.329.177
Vay các đối tượng khác (2)	46.235.853.729	46.235.853.729	246.129.831.558	248.002.329.177
Vay dài hạn đến hạn trả	11.530.000.000	11.530.000.000	12.530.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	35.217.214.968	35.217.214.968	39.080.775.356	149.108.163.099
	35.217.214.968	35.217.214.968	39.080.775.356	149.108.163.099
b) Dài hạn				
Vay dài hạn	342.857.351.936	342.857.351.936	47.878.472.039	39.991.879.242
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	342.857.351.936	342.857.351.936	47.878.472.039	39.991.879.242
Cộng	435.840.420.633	435.840.420.633	345.619.078.953	438.102.371.518
c) Thuyết minh thông tin các khoản vay				
(1) Khoản vay còn lại tại thời điểm 31/12/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:				
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/9988799/HĐTD ngày 21/10/2025. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn đến ngày 02/02/2026, lãi suất cố định trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 99887992024 ngày 01/11/2024 với giá trị là 100 tỷ đồng.				
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2025/2356339/HĐTD ngày 28/11/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 199,999 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 27/10/2026. 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 tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 199,999 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.				

(1) Khoản vay còn lại tại thời điểm 31/12/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/9988799/HĐTD ngày 21/10/2025. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn đến ngày 02/02/2026, lãi suất cố định trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 99887992024 ngày 01/11/2024 với giá trị là 100 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 04/2025/2356339/HĐTD ngày 28/11/2025; Giá trị hạn mức thấu chi là 199,999 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 27/10/2026. 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 tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 199,999 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(2) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế theo Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV ngày 06/3/2025, thời gian vay 18 tháng, mục đích vay: bổ sung nguồn vốn vận hành các hoạt động của nhà trường.

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/9988799/HĐTD ngày 21/5/2021. 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 liền kề, và cảnh quan phố đi bộ LK-5 và LK-6 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City- Phân khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật liên quan.". Số tiền vay là 954 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 954 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 51,3% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-5, LK-6) thuộc đồng thể chấp số 01/2021/9988799/HĐTC ngày 24/5/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9988799/HĐTD ngày 23/8/2022. 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 Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phân khu 1". Số tiền vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 132 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền và lợi ích hợp pháp từ tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor city - Phân khu 1. Theo hợp đồng thể chấp số 01/2022/9988799/HĐTC ngày 26/9/2022.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O với với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân, hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày có doanh thu từ dự án tùy vào thời điểm nào đến trước và thời hạn rút vốn là 18 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356339/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 325 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 144 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn tối đa là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô CC4, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, Thành phố Hà Nội". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số: 01/2025/2356339/HĐTC ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 02/2025/2356339/HĐTC ngày 11/11/2025.

38

|| 6/ || || 10/ || || 18/ ||

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2356403/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức tín dụng: 1.206.998.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: các khoản Vay/Bảo Lãnh/L/c sẽ được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liền kề, biệt thự thuộc Dự án khu đô thị mới CEO Mễ Linh tại xã Đại Thịnh, xã Mễ Linh, xã Văn Khuê, Huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (nay là xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội) như được Bên Cấp Tín dụng chấp thuận. Khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 01/2025/2356403/HĐTC ngày 11/11/2025.

23. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
A	1	2	2	3	4	5 =(1+2+3+4)
Số dư tại ngày 01/01/2024	5.146.787.600.000	(433.150.000)	218.184.054.374	557.444.608.896	280.416.732.358	6.202.399.845.628
Tăng vốn trong năm	257.276.720.000	-	-	(257.276.720.000)	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	190.153.728.301	-	190.153.728.301
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(24.192.758.075)	(24.192.758.075)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	19.924.897.468	(5.302.191.193)	-	14.622.706.275
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.604.382.386)	-	(10.604.382.386)
Tăng tỷ lệ sở hữu vào Công ty con	-	-	-	295.075.861	-	295.075.861
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	(35.452.893.580)	(35.452.893.580)
Giảm khác	-	-	(7.208.725.456)	-	-	(7.208.725.456)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	(46.635.013.382)	(14.732.386.885)	(61.367.400.267)
Số dư tại ngày 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	230.900.226.386	428.075.106.097	206.038.693.818	6.268.645.196.301
Tăng vốn trong năm (i)	270.096.430.000	-	-	(270.096.430.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	177.281.809.353	28.680.222.391	205.962.031.744

39

|| 6/ || || 10/ || || 18/ ||

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	2	3	4	5 = (1+2+3+4)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	8.202.733.256	(8.202.733.256)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(16.405.466.513)	-	(16.405.466.513)
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	5.550.000.000	5.550.000.000
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	5.785.589.900	(18.797.176.869)	(8.161.314.240)	(21.172.901.209)
Giảm trong năm (iii)	-	-	(921.030.109)	-	-	(921.030.109)
Số dư tại ngày 31/12/2025	5.674.160.750.000	(433.150.000)	243.967.519.433	291.855.108.812	232.107.601.969	6.441.657.830.214

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 16/6/2025, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 5 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 14/8/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 27.020.321 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 27.009.643 cổ phiếu cho 52.492 cổ đông; số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ là 10.678 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đột phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đột phát hành là 5.674.160.750.000 đồng. Theo Quyết định số 1132/QĐ-SGDHN ngày 19/9/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 567.416.075 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.674.160.750.000 đồng.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 8.202.733.256 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 4.921.639.954 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 4.921.639.954 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 6.562.186.605 đồng.

(iii) Công ty sử dụng Quỹ đầu tư phát triển để bù đắp chi phí nghiên cứu phát triển các dự án không khả thi theo Quyết định số 23/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 8/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

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-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

40

15/12/2025

15/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Theo Nghị quyết số 11/2025/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/6/2025 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con bao gồm: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn 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 Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng; Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 77.387.750.000 đồng.

Đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences là 318.945.080.908 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 100.000.000.000 đồng
- Góp vốn thành lập Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O là 245.000.000.000 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 77.387.750.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 10/01/2026 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022 thì số tiền Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences giảm 480 tỷ đồng (số tiền đầu tư sau điều chỉnh là 320 tỷ đồng) và tăng vốn đầu tư vào Công ty CP Phát triển khu công nghiệp C.E.O số tiền 480 tỷ đồng.

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Vốn góp của các cổ đông	31/12/2025	01/01/2025
Cộng	VND	VND
	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
	5.674.160.750.000	5.404.064.320.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

c) Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Vốn góp đầu năm		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp tăng trong năm		270.096.430.000	257.276.720.000
Vốn góp cuối năm		5.674.160.750.000	5.404.064.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		270.096.430.000	257.276.720.000
d) Cổ phiếu		31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông		567.416.075	540.406.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		567.416.075	540.406.432
- Cổ phiếu phổ thông		567.416.075	540.406.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu			
21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất		31/12/2025	01/01/2025
<i>Ngoại tệ các loại</i>			
USD		31.149,24	109.587,02
EUR		67.271,22	801,75
VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		977.115.690.981	731.975.587.209
Doanh thu kinh doanh bất động sản		361.547.727.516	575.963.489.187
Cộng		1.338.663.418.497	1.307.939.076.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giảm giá hàng bán		529.101	2.862.753
Cộng		529.101	2.862.753
3. Giá vốn hàng bán		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ		775.181.610.120	716.949.483.164
Giá vốn kinh doanh bất động sản		146.729.361.117	240.081.223.289
Cộng		921.910.971.237	957.030.706.453

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ		75.601.045.717	81.955.021.068
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm		12.962.254	100.936.500
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		637.703.821	987.497.232
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con		-	979.990.795
Doanh thu hoạt động tài chính khác		-	31.641.934
Cộng		76.251.711.792	84.055.087.529
5. Chi phí tài chính		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay		26.660.780.799	30.662.631.339
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm		-	7.854.146
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		404.192.681	-
Chi phí tài chính khác		-	1.317.900.491
Cộng		27.064.973.480	31.988.385.976
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		46.476.212.895	68.973.060.496
Chi phí nhân viên bán hàng		5.949.667.729	5.382.333.114
Chi phí khấu hao TSCĐ		964.701.492	4.796.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài		37.539.878.659	56.261.830.894
Các khoản chi phí bán hàng khác		2.021.965.015	7.324.100.017
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		177.074.921.631	100.447.250.198
Chi phí nhân viên quản lý		60.581.102.114	41.623.399.968
Chi phí khấu hao TSCĐ		6.873.792.562	8.299.556.029
Chi phí dự phòng		69.826.611.018	17.556.675.867
Phân bổ lợi thế thương mại		17.369.552.940	17.650.418.076
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác		22.423.862.997	15.317.200.258
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.615.871.211)	(2.815.977.373)
Hoàn nhập dự phòng phải thu		(9.615.871.211)	(2.815.977.373)
7. Thu nhập khác		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định		82.274	2.315.549.032
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ		2.608.537.147	4.855.167.069
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng		12.032.342.514	3.758.309.330
Thu nhập khác		2.755.438.190	566.455.727
Cộng		17.396.400.125	11.495.481.158

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

8. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	27.123.162.882	6.965.498.341
Chi phí phạt hành chính	-	51.159.296
Chi phí hạ ngầm tuyến cáp nổi 24KV	-	3.783.682.629
Chi thanh lý TSCĐ	2.774.926.834	-
Chi phí phải trả theo hợp đồng	9.799.315.578	-
Chi phí khác	1.707.836.462	540.213.658
Cộng	41.405.241.756	11.340.553.924

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	42.697.511.806	67.943.608.241
Cộng	42.697.511.806	67.943.608.241

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(20.664.992.025)	2.618.224.189
Cộng	(20.664.992.025)	2.618.224.189

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	209.808.828.262	239.811.308.533
Chi phí nhân công	279.204.370.709	317.978.415.154
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	116.622.949.045	110.597.989.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	705.442.290.971	417.549.006.183
Chi phí khác bằng tiền	218.940.754.453	150.061.615.455
Cộng	1.530.019.193.440	1.235.998.335.236

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	177.281.809.353	190.153.728.301
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	-	(29.417.053.482)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(29.417.053.482)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(29.417.053.482)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	177.281.809.353	160.736.674.819
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	547.510.338	522.855.226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	323,80	307,42

(*) Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 08/5/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn C.E.O và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại các Công ty con. Cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	190.153.728.301	-	190.153.728.301
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:	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(29.417.053.482)	(29.417.053.482)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	190.153.728.301	(29.417.053.482)	160.736.674.819
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	522.855.226		522.855.226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	363,68		307,42
Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.			

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi vay nhập gốc	221.605.384	6.576.271.281
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	270.096.430.000	257.276.720.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	306.316.698.213	519.351.641.617
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	399.021.596.162	819.377.004.343

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh để sử dụng với mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của nhà nước.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. 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.

a) Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT từ ngày 08/5/2025; Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Đức Anh	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 08/5/2025)
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025 và miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng từ ngày 01/4/2025)
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát
Bà Thái Thị Tươi	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm từ ngày 01/4/2025)
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với bà Đỗ Thị Thơm - Phó Tổng giám đốc

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã trả trong năm tại Công ty Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn của Ông Đoàn Tiến Trung	3.750.000.000	3.750.000.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	25.023.154.511	7.872.651.951
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng (*)	25.143.154.511	7.992.651.951

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

Họ và tên	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	10.986.127.250	4.338.111.654
Ông Cao Văn Kiên	3.272.760.025	359.598.210
Ông Tạ Văn Tổ	1.885.708.761	342.857.767
Bà Đỗ Phương Anh	1.173.343.303	998.129.580
Bà Vũ Thị Lan Anh	578.298.507	1.373.541.772
Ông Trần Đạo Đức	2.130.533.257	1.263.984.325
Bà Đỗ Thị Thơm	1.945.483.397	-
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	14.037.027.261	3.534.540.297
Ông Đoàn Văn Bình	8.556.136.145	2.009.471.662
Bà Đỗ Thị Thơm	-	662.024.120
Ông Trần Trung Kết	1.430.314.800	84.000.000
Ông Hoàng Thiết Hùng	-	28.000.000
Ông Nguyễn Văn Đông	757.157.400	56.000.000
Ông Đoàn Văn Minh	1.430.314.800	695.044.515
Ông Đoàn Đức Anh	1.402.314.800	-
Bà Thái Thị Tươi	460.789.316	-
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	48.000.000	48.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	36.000.000	36.000.000

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

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

4. Báo cáo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 và cho năm tài chính thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND	
							Tổng cộng	
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	361.547.727.516	53.532.329.215	880.099.215.180	3.480.983.670	40.002.633.815	-	1.338.662.889.396	
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	17.718.247.083	13.255.225.373	362.719.189.394	86.269.904.694	(479.962.566.544)	-	
Tổng doanh thu thuần	361.547.727.516	71.250.576.298	893.354.440.553	366.200.173.064	126.272.538.509	(479.962.566.544)	1.338.662.889.396	
Kết quả kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	7.635.571.415	8.648.153.700	72.635.500.343	3.961.952.855	6.752.953.204	16.988.817.528	116.622.949.045	
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	82.871.567.315	(4.700.684.697)	199.862.410.269	(478.522.737)	(54.079.683.297)	(20.658.432.009)	202.816.654.844	
Thu nhập thuần không phân bổ							25.177.896.681	
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	3.102.316.740.792	856.205.394.159	2.371.101.331.932	388.277.167.338	788.250.778.395	(456.909.757.164)	7.049.241.655.451	
Tài sản không phân bổ							1.680.816.579.782	
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	814.988.925.027	171.435.873.595	721.911.763.527	191.085.224.846	140.725.525.951	(380.925.329.678)	1.659.221.983.268	
Tổng nợ phải trả không phân bổ							629.178.421.751	
Các thông tin bộ phận khác								
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	194.446.664.312	5.876.226.683	89.167.859.998	130.000.000	2.245.222.917	(8.081.244.035)	283.784.729.875	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số chỉ tiêu so sánh của năm trước đã được Ban Tổng giám đốc Công ty điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp nhất do Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của một công ty con trong Tập đoàn điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm tra của cơ quan thuế, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Đơn vị tính: VND Chênh lệch
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)
NỢ PHẢI TRẢ	300	2.645.282.107.542	2.688.938.273.503	43.656.165.961
Nợ ngắn hạn	310	1.966.055.155.685	2.009.711.321.646	43.656.165.961
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	56.305.410.942	99.961.576.903	43.656.165.961
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	6.312.301.362.262	6.268.645.196.301	(43.656.165.961)
Vốn chủ sở hữu	410	6.312.301.362.262	6.268.645.196.301	(43.656.165.961)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	454.268.805.674	428.075.106.097	(26.193.699.577)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	264.115.077.373	237.921.377.796	(26.193.699.577)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	190.153.728.301	190.153.728.301	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	223.501.160.202	206.038.693.818	(17.462.466.384)

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Thái Thị Tươi

Cao Văn Kiên

