CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 41-4 /2021/CV/CEO-TGĐ *V/v: công bố thông tin Báo cáo thường niên 2020*	*Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2021*

Kính gửi: – **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
– **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. **Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**
   - Mã chứng khoán: CEO
   - Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam.
   - Điện thoại: 0243 7875136
   - Fax: 0243 7875137
   - Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn Tố - Tổng giám đốc
2. **Nội dung thông tin công bố:**

   Công bố Báo cáo thường niên năm 2020 của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O (Chi tiết tại văn bản kèm theo)
3. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, địa chỉ: www.ceogroup.com.vn, mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGĐ;
- Lưu: VP;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

CÔNG TY C˚ PHыiN T×P ņ OÀN C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY C˚ PHыiN T×P ņ OÀN C.E.O
DN: cn=CÔNG TY C˚ PHыiN T×P ņ OÀN C.E.O, c=VN, l=Nam T. Liêm
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2021-04-29 15:37+07:00

TỔNG GIÁM ĐỐC
Tạ Văn Tố

CEO GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Thông điệp của Tổng Giám đốc 6-7
2. Giải thưởng tiêu biểu và hoạt động nổi bật 2020 8-11
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản 12-13
4. Khát vọng - Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi 13

CHƯƠNG II. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung 16-17
2. Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh: 20-39
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 40-41
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo 46-50
5. Định hướng phát triển 51
6. Các rủi ro 52-53

CHƯƠNG III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020 và triển vọng kinh tế năm 2021 56-60
2. Tình hình tài chính 60-62
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án 62
4. Tổ chức và nhân sự 63-64
5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 65
6. Kế hoạch năm 2021 và các giải pháp thực hiện 65
7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty 65

CHƯƠNG IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông 68-70
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020 71-74
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2020 75-76
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát 76
5. Tăng cường quản trị công ty 76

CHƯƠNG V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Tầm nhìn bền vững 80-81
2. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững 81-85

CHƯƠNG VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 88-139

DANH MỤC VIẾT TẮT

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

CHƯƠNG I

THÔNG ĐIỆP CỦA **TỔNG GIÁM ĐỐC**

THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

"Để có được thành công như ngày hôm nay, Tập đoàn CEO đã có những bứt phá lớn. Đó là sự nỗ lực không ngừng nghỉ của tập thể CBNV Tập đoàn, sự đoàn kết và gắn bó giữa các đơn vị thành viên. Trong bối cảnh 4.0, Tập đoàn CEO sẽ có thêm nhiều cơ hội mới nhưng kèm với đó cũng là những thử thách lớn. Nhưng tôi tin rằng, với đội ngũ nhân sự tài năng, đoàn kết một lòng, Tập đoàn CEO chắc chắn sẽ vượt qua mọi khó khăn để tạo nên thành tựu mới".

Kính thưa các quý vị cổ đông và các đối tác!

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

Năm 2020, thế giới chao đảo vì dịch bệnh Covid-19. Tại Việt Nam, sau các đợt dịch bùng phát lần lượt vào tháng 2 và tháng 8 năm 2020 và mới đây nhất là ngay trước thềm Tết nguyên đán Tân Sửu 2021, nền kinh tế trong nước bị ảnh hưởng rõ rệt. Chúng ta thấy sự ảnh hưởng rõ nét nhất là ở các ngành dịch vụ như du lịch, nghỉ dưỡng, quản lý khách sạn, hàng không… bởi các quy định về giãn cách xã hội cũng như việc dừng đón khách du lịch quốc tế.

Năm 2020 đã bất ngờ mang đến nhiều khó khăn, thách thức cho Tập đoàn CEO trong hành trình 19 năm xây dựng và phát triển. Nhưng với quyết tâm vượt qua mọi trở ngại, toàn thể Ban lãnh đạo và hàng ngàn CBNV Tập đoàn CEO trong và ngoài nước đều đồng lòng giương cao tinh thần "Vững bước cùng đất nước".

Tập đoàn đã sớm đề ra các giải pháp linh hoạt, chủ động, kịp thời để tăng khả năng thích ứng trong điều kiện mới, nhằm hoàn thành tốt các mục tiêu kinh doanh đã đặt ra, song song với phòng, chống dịch hiệu quả. Những nỗ lực của Tập đoàn đã được ghi nhận bằng vị trí 149 trong bảng xếp hạng Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (tăng 115 hạng so với năm 2019). Tập đoàn CEO cũng được vinh danh "Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2020" do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) xếp hạng.

Trong lĩnh vực chủ chốt bất động sản, Tập đoàn CEO nhiều năm liền được bình chọn là một trong những doanh nghiệp BĐS uy tín nhất Việt Nam. Định hướng phát triển các dự án tại các địa phương giàu tiềm năng như Hà Nội, Quảng Ninh, Kiên Giang, Hà Nam…, Tập đoàn CEO luôn đặt tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm lên hàng đầu và đa dạng sản phẩm đề phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng khác nhau. Do đó, luôn nhận được đánh giá cao từ khách hàng và giới đầu tư.

Bất chấp những khó khăn do dịch bệnh, năm 2020, các hoạt động kinh doanh bất động sản và bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn CEO vẫn duy trì được nhịp ổn định. Các dự án trọng điểm tại Vân Đồn (Quảng Ninh), Hà Nội, Hà Nam và Phú Quốc (Kiên Giang) tiếp tục được tập trung triển khai. Trong đó, tại dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại Vân Đồn, 192 căn shoptel tại khu phố thương mại Singapare Shoptel đã được hoàn thiện. Nhiều căn đã được bàn giao cho chủ nhân trong Quý 4/2020 và sẵn sàng cho các hoạt động vui chơi, giải trí chào hè 2021. Hiện nay, Tập đoàn đang tiếp tục đẩy mạnh nhiều hạng mục công trình thuộc dự án như: thi công hạ tầng kỹ thuật, bãi tắm dài 2km, hoàn thiện thủ tục đầu tư khu tổ hợp khách sạn 5 sao Sonasea Vân Đồn Complex, bến du thuyền Sonasea Marina, công viên Sonasea Themes Park, khu nghỉ dưỡng riêng tư Sonasea Island Retreat….

Bên cạnh đó, dù ngành du lịch cả nước đều bị ảnh hưởng nghiêm trọng nhưng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort tại Phú Quốc với tổng số 1.500 phòng khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế vẫn vận hành ổn định, được đánh giá là một trong những khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng cao cấp nổi bật nhất đảo Ngọc.

Với các dự án bất động sản đô thị, đánh giá xu hướng của tương lai là các khu đô thị "All in one", Tập đoàn CEO tiếp tục kiến tạo các khu đô thị xanh, thông minh, đa tiện ích, nhằm thỏa mãn trọn vẹn mọi nhu cầu sống của cư dân, từ nhu cầu về y tế, giáo dục, rèn luyện thể thao, vui chơi, giải trí, mua sắm,…. cho đến nhu cầu tận hưởng môi trường sống gần gũi với thiên nhiên, xanh, sạch, đẹp, an toàn.

Song song với bất động sản, bất động sản nghỉ dưỡng, các lĩnh vực quan trọng khác của Tập đoàn CEO bao gồm: Xây dựng, Chăm sóc sức khỏe, Giáo dục và Phát triển nguồn nhân lực cũng hoạt động hiệu quả, đúng định hướng. Đối với các lĩnh vực này, Tập đoàn CEO định hướng sẽ tiếp tục mở rộng thị trường trong thời gian tới, dựa trên nền tảng vững chắc đã được phát triển nhiều năm qua.

Trong bối cảnh dịch Covid-19 vẫn đang diễn biến phức tạp, Ban Lãnh đạo Tập đoàn CEO quyết tâm thực hiện các giải pháp phù hợp với tình hình hiện tại như: Hoàn thiện và áp dụng mô hình quản trị mới, xây dựng và chuẩn hóa các quy trình để nâng cao hiệu quả quản lý; Đẩy nhanh chuyển đổi số, số hóa dữ liệu và áp dụng các công nghệ phù hợp vào hoạt động SXKD, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh, marketing, qua đó đảm bảo giảm thiểu tối đa thiệt hại do dịch bệnh gây ra.

Với tầm nhìn dài hạn cùng tinh thần quật khởi của Người CEO, Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO và đội ngũ nhân sự dày dặn kinh nghiệm, giàu nhiệt huyết tin tưởng con thuyền CEO sẽ thành công vượt qua giai đoạn nhiều thử thách này để "Vững bước cùng đất nước" tiến về chân trời phía trước.

Chào đón dấu mốc 20 năm thành lập Tập đoàn, mỗi thành viên Tập đoàn CEO đều nêu cao quyết tâm, nỗ lực để đạt hiệu quả cao nhất trong các công việc được giao, tiếp tục phát huy truyền thống tốt đẹp của Tập đoàn CEO trong hai thập kỉ qua, phấn đấu kiến tạo nên những giá trị tốt đẹp, ý nghĩa cho xã hội, góp phần đưa Tập đoàn CEO ngày càng phát triển bền vững.

Nhà văn người Pháp Anatole France từng nói: "Để làm được những điều lớn lao, chúng ta không những phải hành động mà còn phải mơ mộng, không những phải lên kế hoạch mà còn phải có niềm tin". Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO rất mong các Quý cổ đông, đối tác cùng toàn thể 2.000 CBNV trong Tập đoàn hãy luôn tin tưởng và đồng hành cùng bước đường phát triển của Tập đoàn CEO trong những năm tiếp theo.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tạ Văn Tố

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU & HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT 2020

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

Tập đoàn CEO đứng thứ 149 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2020 theo Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)

Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam theo đánh giá của Tạp chí Nhịp cầu đầu tư.

Top 100 Doanh nghiệp bền vững năm 2020 theo đánh giá của Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI).

Xếp vị trí 45 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2020 theo Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report).

Top 50 doanh nghiệp Việt có thương hiệu nhà tuyển dụng hấp dẫn theo khảo sát của Công ty tư vấn và nghiên cứu chiến lược về thương hiệu nhà tuyển dụng Anphabe.

Top 50 Nhà tuyển dụng hấp dẫn nhất với sinh viên Việt Nam 2020 theo khảo sát của Công ty tư vấn và nghiên cứu chiến lược về thương hiệu nhà tuyển dụng Anphabe.

Tập đoàn CEO được bình chọn **"Doanh nghiệp có sự tiến bộ vượt trội"** tại Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết năm 2020 do Sở GDCK TP.HCM, Sở GDCK Hà Nội, Báo Đầu tư và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức.

Top 15 doanh nghiệp niêm yết thực hiện tốt công bố thông tin và minh bạch năm 2019 - 2020 theo đánh giá của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

Tập đoàn CEO được UBND TP Hà Nội tặng cờ thi đua tại **Lễ tôn vinh doanh nhân, doanh nghiệp Thăng Long 2020.**

Tập đoàn CEO được UBND TP Hà Nội tặng cờ **"Đơn vị xuất sắc phong trào thi đua năm 2019"** do có nhiều thành tích, đóng góp tích cực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội Thủ đô.

Chủ tịch Tập đoàn CEO Đoàn Văn Bình và Tổng giám đốc Tập đoàn CEO Tạ Văn Tố được UBND TP Hà Nội tặng bằng khen nhờ có thành tích trong phong trào thi đua khối doanh nghiệp trên địa bàn thành phố.

Best Western Premier Sonasea Phu Quoc được vinh danh **"Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020"** tại lễ trao giải chương trình "Dự án đáng sống 2020" do VCCI và Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp phối hợp tổ chức.

Hoạt động nổi bật

1

Chính thức mở bán phân khu Singapore Shoptel (giai đoạn 1) thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City

Ngày 5/7/2020, lễ kick-off bán hàng phân khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City diễn ra tại Bãi Dài Vân Đồn, chính thức khai mở thị trường du lịch nghỉ dưỡng Vân Đồn - tâm điểm mới của bất động sản miền Bắc.

Singapore Shoptel nằm trên đại lộ Orchard, được định hướng trở thành "thành phố không ngủ" suốt bốn mùa trong năm, mang đến không gian mua sắm, vui chơi, giải trí mới lạ cho du khách đến với Vân Đồn. Đây cũng là dự án ven biển hiếm hoi sở hữu sổ đỏ vĩnh viễn, là sự bảo đảm quyền lợi và giá trị gia tăng chắc chắn hơn cho các nhà đầu tư thông thái.

Với thiết kế độc đáo, 100% các căn shoptel tại Singapore Shoptel có ít nhất 2 mặt tiền với chiều cao 4 tầng hoặc 6 tầng nổi + 1 tầng hầm, phù hợp nhiều loại hình kinh doanh khác nhau, mang lại hiệu suất thu lời cao.

2

Bàn giao các căn shoptel đầu tiên tại Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City

Tháng 12/2020, các căn Singapore Shoptel đầu tiên đã chính thức được bàn giao đến chủ sở hữu, khẳng định cam kết của chủ đầu tư đối với khách hàng về tiến độ triển khai tại Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City.

Song song việc hoàn thiện khu phố thương mại Singapore Shoptel, Tập đoàn CEO đang đẩy mạnh nhiều hạng mục công trình như: thi công hạ tầng kỹ thuật, bãi tắm dài 2km, hoàn thiện thủ tục đầu tư khu tổ hợp khách sạn 5 sao Sonasea Vân Đồn Complex, bến du thuyền, công viên giải trí chủ đề, khu nghỉ dưỡng riêng tư Sonasea Island Retreat....

Là một trong những dự án theo mô hình khu tổ hợp nghỉ dưỡng "All - in - one" tiên phong ở Vân Đồn, với sự đầu tư bài bản và tiến độ xây dựng đảm bảo, Sonasea Vân Đồn Harbor City được kỳ vọng góp phần thay đổi diện mạo cho mảnh đất giàu tiềm năng, đồng thời đem lại cơ hội sinh lời hiệu quả lớn cho các nhà đầu tư.

3

Hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng cho dự án CEOHomes Hana Garden

Năm 2020, Tập đoàn CEO tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng cho dự án CEO-Homes Hana Garden tại Mê Linh, Hà Nội. Đã được chấp thuận phương án điều chỉnh quy hoạch 1/500

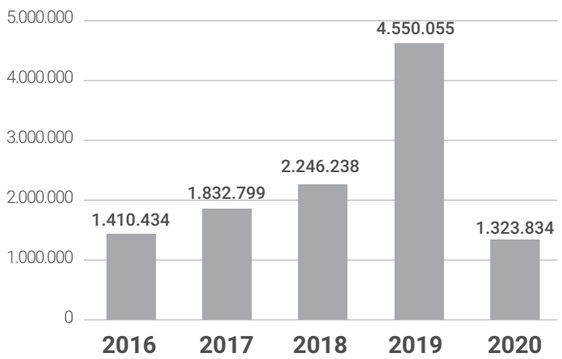
MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu nổi bật năm 2020

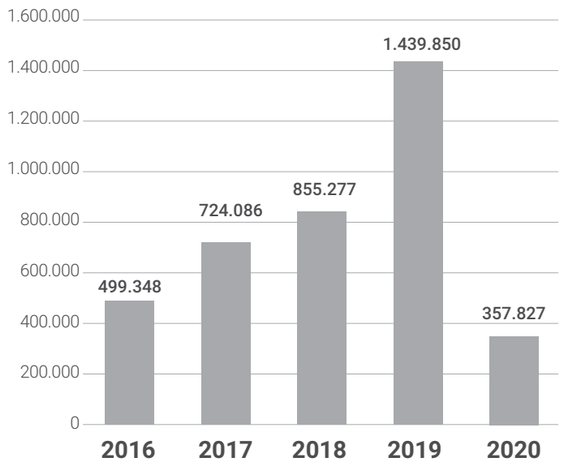
Doanh thu thuần: **1.323.835triệu đồng**	
Lợi nhuận trước thuế: **-15.230 triệu đồng**	Lợi nhuận sau thuế: **-103.301 triệu đồng**
Vốn chủ sở hữu: **3.456.345 triệu đồng**	Vốn điều lệ: **2.573.399 triệu đồng**

Một số chỉ tiêu chính nổi bật giai đoạn 2016 – 2020

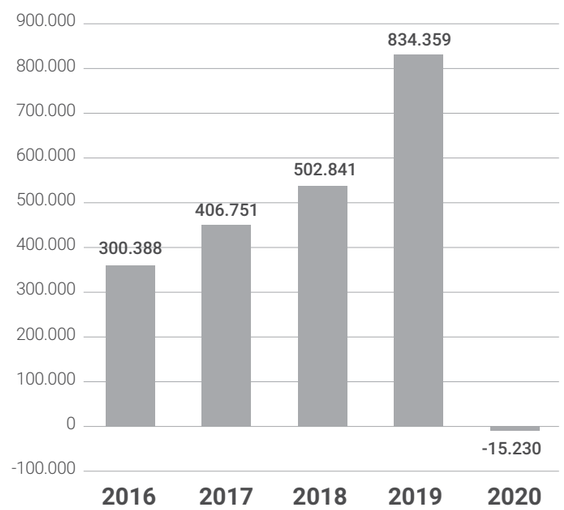
DOANH THU THUẦN
Đơn vị: Triệu đồng



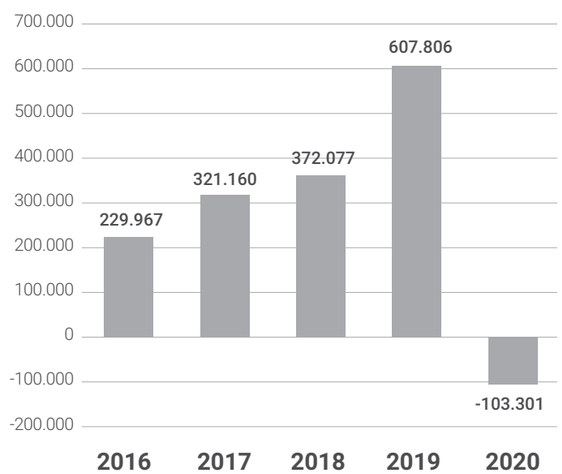
LỢI NHUẬN GỘP
Đơn vị: Triệu đồng



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
Đơn vị: Triệu đồng



LỢI NHUẬN SAU THUẾ
Đơn vị: Triệu đồng



Tóm tắt một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2016 - 2020

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020
Doanh thu thuần	1.410.434	1.832.799	2.246.238	4.550.055	1,323,834
Lợi nhuận sau thuế	229.968	321.160	372.078	607.806	-103,301
Tổng tài sản	3.834.549	5.652.286	8.422.490	8.037.362	7,438,270
Vốn chủ sở hữu	1.566.577	2.238.283	2.471.279	3.665.754	3,456,345

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

Khát vọng: Vì Việt Nam hùng cường

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

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

Con người: Với Tập đoàn CEO, Con người là tài sản quan trọng nhất, là nhân tố quyết định tạo nên giá trị và thương hiệu của Tập đoàn. Trong triết lý kinh doanh của Tập đoàn, con người và cộng đồng luôn là trọng tâm, ảnh hưởng tới mọi quyết sách và hành động. Chính vì vậy, cánh cửa CEO luôn rộng mở chào đón những con người có đam mê cống hiến, chuyên nghiệp, có đức, có tâm và có tài, có cùng chung khát vọng, chung tầm nhìn, chung sứ mệnh, chung mục tiêu;

Sáng tạo: Tập đoàn CEO luôn khuyến khích các thành viên suy nghĩ, tìm tòi, học hỏi, phấn đấu không ngừng để hoàn thiện bản thân, để tìm ra những yếu tố mới, cách làm mới, dám nghĩ, dám làm nhằm tăng chất lượng, tăng hiệu quả. Những ý tưởng độc đáo và phù hợp, dù là trong phạm vi những điều nhỏ nhất cũng sẽ được chắp cánh tại Tập đoàn CEO. Sáng tạo để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ chất lượng, an toàn, xanh, thông minh, cá tính và nhân văn hơn;

Tốc độ: Tập đoàn CEO lấy tốc độ làm tôn chỉ hành động để tăng hiệu quả. Tốc độ nhưng vẫn lấy chất lượng và an toàn làm trọng;

Hiệu quả: Hiệu quả là thước đo của mọi hành động. Hiệu quả là nền móng của phát triển nhanh nhưng bền vững để phụng sự xã hội thông qua việc tạo việc làm, nộp ngân sách nhà nước, chia sẻ các giá trị với người lao động, thực hiện các công tác thiện nguyện...

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

CHƯƠNG II

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tên giao dịch: Tập đoàn CEO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101183550
do sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu
ngày 29 tháng 03 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần 22 ngày 04/9/2019.

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

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

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

Số điện thoại: 0243 7875136

Fax: 0243 7875137

Email: info@ceogroup.com.vn

Website: www.ceogroup.com.vn

Mã cổ phiếu: CEO

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001

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

2007

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

2009

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

2012

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

2014

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

2015

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

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

2017

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.

2018

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

2019

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

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

2020

Tháng 12/2020, các căn Singapore Shoptel đầu tiên đã chính thức được bàn giao đến chủ sở hữu, khẳng định cam kết của chủ đầu tư đối với khách hàng về tiến độ triển khai tại Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City.

Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh

Địa bàn kinh doanh

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

- Vân Đồn (Quảng Ninh)
- Hà Nội
- Bắc Ninh
- Hà Nam
- Quảng Bình
- Nha Trang (Khánh Hòa)
- Phú Quốc (Kiên Giang)

BẤT ĐỘNG SẢN

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

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

- THÁP CEO
- CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY
- BAMBOO GARDEN
- CEOHOMES RIVER SILK CITY
- CEOHOMES HANA GARDEN
- SONASEA RESIDENCES
- KHU ĐÔ THỊ SONASEA KIEN GIANG CITY

THÁP CEO

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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

Quy mô: 20.000 m2

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Đã hoàn thành và vận hành năm 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

Sản phẩm: Nhà ở xã hội

Đã hoàn thành năm 2015

BAMBOO GARDEN

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: 24.4 ha

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse

CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY

River Silk City

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phủ Lý, Hà Nam

Quy mô: 126 ha

Sản phẩm: Liền kề, Biệt thự, Shophouse

CEOHOMES RIVER SILK CITY

ceoHOMES
HANA GARDEN

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, Toà nhà hỗn hợp

CEOHOMES HANA GARDEN CITY

SONASEA
RESIDENCES

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Bãi Trường, Phú Quốc

Quy mô: 160 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

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

SONASEA RESIDENCES

SONASEA
KIEN GIANG CITY

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang

Quy mô: 83,5ha

Quy hoạch: Surbana Jurong (Singapore)

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

SONASEA KIÊN GIANG CITY

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

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

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

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

SONASEA
VILLAS & RESORT

SONASEA VILLAS & RESORT

Sở hữu gần 2 km đường bờ biển Bãi Trường, Sonasea Villas & Resort được quy hoạch để trở thành khu tổ hợp du lịch đẳng cấp quốc tế bao gồm các khu resort, khu biệt thự và căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp, khu phố đi bộ và mua sắm, khu phức hợp văn phòng và thương mại sầm uất, khu vui chơi giải trí hiện đại.

Ôm trọn vẻ đẹp tự nhiên của thiên đường đảo ngọc, Sonasea Villas & Resort hội tụ các thương hiệu khách sạn cao cấp nhất trên thế giới, mở ra một thiên đường nghỉ dưỡng hàng đầu dành cho du khách.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 132 ha

Quy hoạch: Site Asia (Pháp)

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

NOVOTEL
HOTELS & RESORTS
PHU QUOC RESORT

NOVOTEL PHU QUOC RESORT

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 7.3 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2016

NOVOTEL
VILLAS

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

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 6.1 ha

Sản phẩm: Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2017

NOVOTEL VILLAS

BWP PREMIER | BEST WESTERN
Sonasea Phu Quoc

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

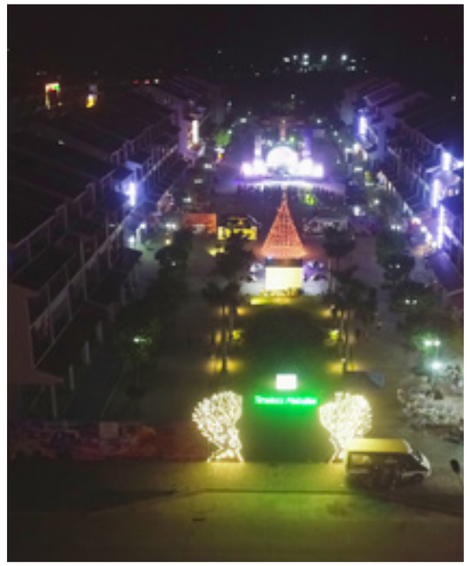
Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019

BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC

SONASEA
SHOPPING CENTER



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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

Sản phẩm: Shophouse

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019

SONASEA SHOPPING CENTER

SONASEA
PARIS VILLAS

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Shopvillas

SONASEA PARIS VILLAS

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

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

SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY

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...

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)

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

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

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

SINGAPORE SHOPTEL

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 3.2 ha

Thiết kế: HUMPHREYS AND PARTNERS ARCHITECTS (Mỹ)

Sản phẩm: 192 căn Shoptel

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

SONASEA PREMIER NHA TRANG

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Nha Trang

Quy mô: 7.9 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

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

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...

SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Đồng Hới, Quảng Bình

Quy mô: 7.48 ha

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

XÂY DỰNG

Tập đoàn CEO là nhà thầu chuyên nghiệp, tham gia triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng lớn trên địa bàn cả nước, hướng đến là đem lại những giải pháp và dịch vụ xây dựng tốt nhất dành cho khách hàng. Với định hướng phát triển theo mô hình tổng thầu xây lắp, Tập đoàn CEO không ngừng nâng cao năng lực tài chính, năng lực thiết bị, công nghệ - máy móc thi công, đáp ứng được những yêu cầu khắt khe về kỹ - mỹ thuật của Chủ đầu tư đối với những công trình có quy mô lớn và phức tạp cũng như đảm bảo chất lượng và tiến độ công trình.

River Silk City

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

CEOHOMES RIVER SILK CITY

SONASEA
VILLAS & RESORT

Thi công hạ tầng kỹ thuật

Thi công các công trình kiến trúc

KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT

SONASEA
SINGAPORE SHOPTEL

Thi công hạ tầng kỹ thuật

Thi công các công trình kiến trúc

SINGAPORE SHOPTEL

Tổng thầu các hạng mục kỹ thuật

Tổng thầu các hạng mục kiến trúc

KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

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

BAMBOO GARDEN

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

TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT

DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

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

QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

Với kinh nghiệm phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn quốc tế, trong 5 năm tới, Tập đoàn CEO sẽ xây dựng SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam với các tổ hợp nghỉ dưỡng quy mô tại Phú Quốc, Vân Đồn, Nha Trang, Quảng Bình...

DU LỊCH LỮ HÀNH

Mang đến những hành trình khám phá, những trải nghiệm thú vị dành cho khách hàng thông qua việc cung cấp đa dạng sản phẩm du lịch chất lượng như: tour trong nước (nội địa), tour nước ngoài (outbound), tour theo nhu cầu của khách hàng... Đồng thời, góp phần đưa những giá trị văn hóa, giá trị truyền thống tới mọi người, tạo nên gắn kết gia đình, xã hội, mang đến cuộc sống chất lượng hơn cho xã hội.

SONASEA

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

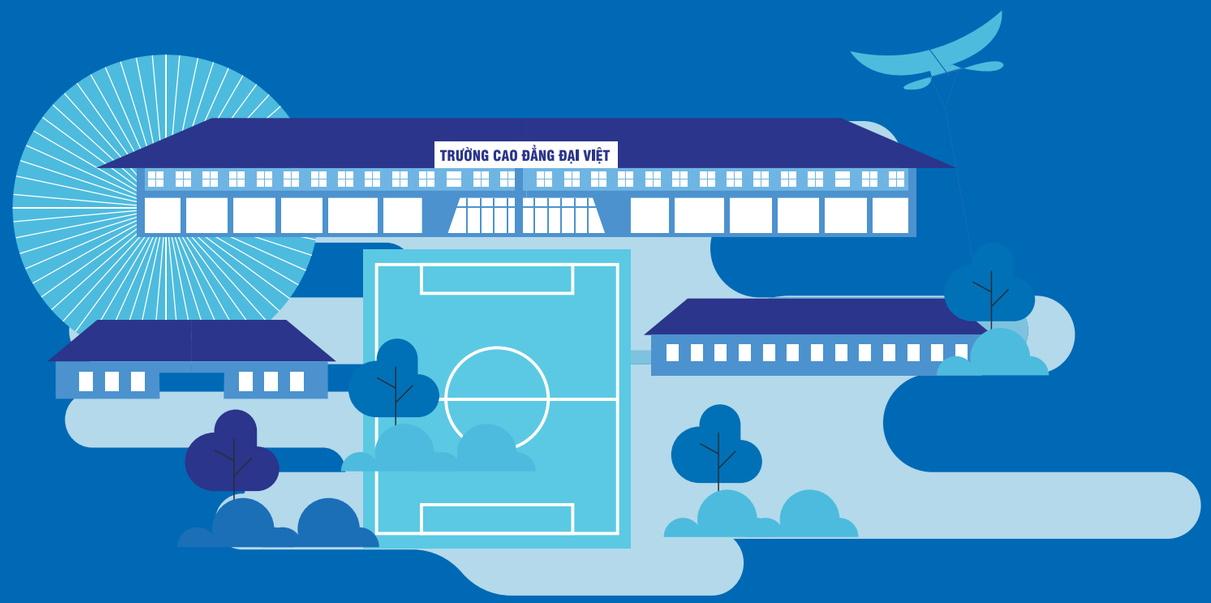
Trong chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn CEO quyết tâm đưa SONASEA trở thành thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam, cung cấp 3000 - 5000 phòng tiêu chuẩn 5 sao ra thị trường vào năm 2021.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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

DỊCH VỤ CHÍNH

- ĐÀO TẠO
- XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG
- DỊCH VỤ TƯ VẤN DU HỌC



TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT

ĐÀO TẠO

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

XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG

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

DỊCH VỤ TƯ VẤN DU HỌC

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

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

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

• Đại hội đồng cổ đông

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

• Hội đồng Quản trị

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

• Ban kiểm soát

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

• Ban Tổng Giám đốc

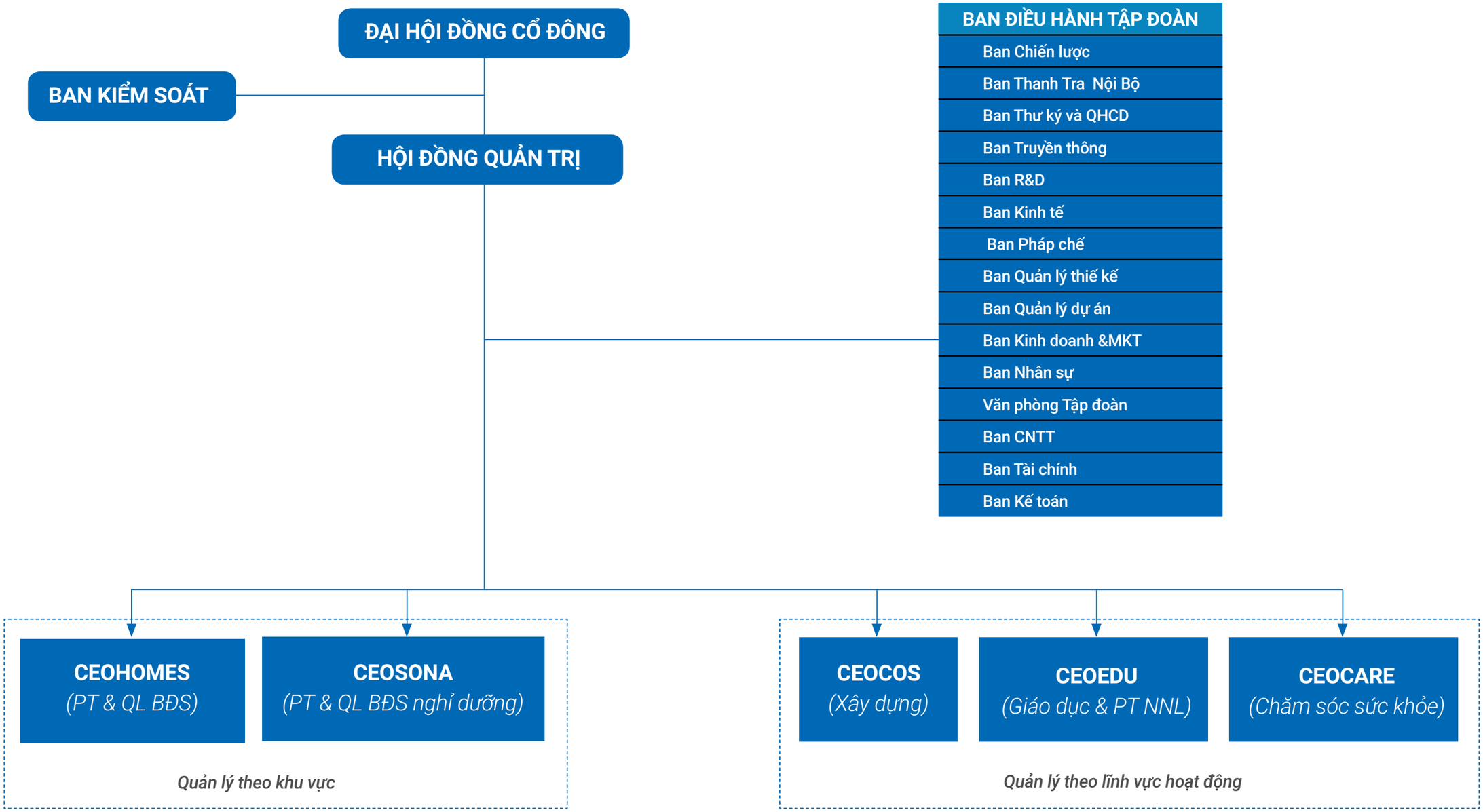
Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc có 08 (tám) người, gồm: 01 (một) Tổng Giám đốc, 07 (bảy) Phó Tổng Giám đốc.

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

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

• Các Phòng/Ban trong Công ty: Thực hiện công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công.

SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



Các công ty con, công ty liên kết

Các Công ty con nắm giữ 100% vốn điều lệ

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn CEO (%)
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư bất động sản, thương mại	350.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (CEO Hospitality)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Khách sạn và nghỉ dưỡng	20.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)	Tầng 3, tháp CEO, đường Phạm Hùng, Hà Nội	Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng	10.000.000.000	100%
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	Trụ sở chính: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo hệ cao đẳng	176.900.000.000	100%

Các Công ty con nắm cổ phần chi phối và Công ty liên kết

5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Đầu tư Bất động sản	360.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Đầu tư Bất động sản	200.000.000.000	51,6%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư Bất động sản và Phát triển Du lịch	750.000.000.000	90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)	134 Phan Vinh, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.	Đầu tư Bất động sản	300.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bàu Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Bình	Đầu tư Bất động sản	100.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	60.000.000.000	51%
11	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề và cung ứng, xuất khẩu lao động	65.000.000.000	51%
12	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Điều hành tua du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa; Kinh doanh lữ hành quốc tế	20.000.000.000	51%
13	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC -CEO	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư Bất động sản	10.000.000.000	43%

GIỚI THIỆU
BAN LÃNH ĐẠO
Giới thiệu HĐQT

ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH
CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

BÀ PHẠM THỊ MAI LAN
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

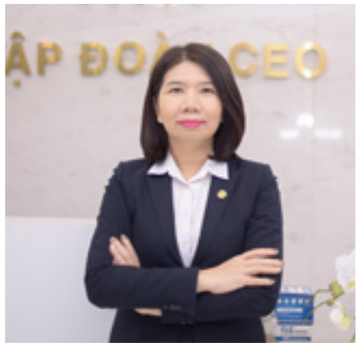
ÔNG TẠ VĂN TỐ
THÀNH VIÊN HĐQT
KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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



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

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG LƯU ĐỨC QUANG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

Giới thiệu Ban điều hành

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG TẠ VĂN TỐ
THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

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

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG CAO VĂN KIÊN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

Ông Trần Đạo Đức đã tốt nghiệp Thạc sỹ Kinh tế Đại học Kinh tế Quốc dân.

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG NGUYỄN VĂN ĐÔNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

BÀ PHAN LÊ MỸ HẠNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2009. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 2/2019.

BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2008. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 7/2020.

ÔNG ĐOÀN VĂN MINH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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

BÀ ĐỖ THỊ THƠM
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Giới thiệu Ban Kiểm soát

BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn

Bà Trần Thị Thùy Linh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

Bà gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2004 với chức vụ Phó phòng Tài chính - Kế toán. Tháng 7/2007, bà Linh được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Từ năm 2014 bà Linh được bầu là Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn CEO.

Trình độ học vấn

Ông Bùi Đức Thuyên là Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

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

ÔNG BÙI ĐỨC THUYÊN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

BÀ NGUYỄN THU PHƯƠNG
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn

Bà Nguyễn Thu Phương là là Cử nhân Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

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

Định hướng phát triển

Mục tiêu của Tập đoàn CEO

♦ Trở thành Tập đoàn tư nhân phát triển đa ngành hàng đầu Việt Nam.

Chiến lược phát triển

- Top 250 trong bảng xếp hạng các Doanh nghiệp tư nhân Việt Nam VNR 500
- Top 10 các Doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản tư nhân Việt Nam
- Nâng cao uy tín, thương hiệu và vị thế. Khẳng định là Doanh nghiệp có trách nhiệm và phát triển bền vững
- Tập trung đào tạo phát triển nhân lực trong lĩnh vực du lịch - khách sạn - điều dưỡng.

CÁC RỦI RO

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

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

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

Rủi ro về kinh tế vĩ mô

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

Rủi ro về tài chính

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

Rủi ro về cạnh tranh

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

Rủi ro về đầu tư dự án

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

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

Rủi ro về nhân sự

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

Rủi ro về môi trường

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

CHƯƠNG III

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ

CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2021

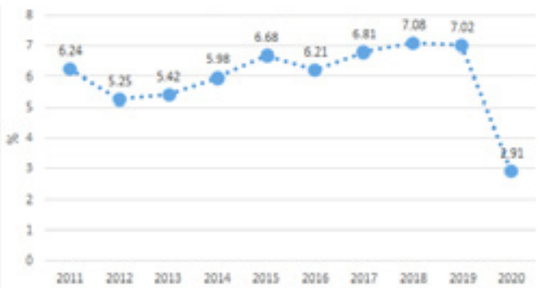
Thông tin ngành, tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020

Năm 2020 là một năm đầy biến động, đầy khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt nam do sự bùng phát của đại dịch toàn cầu. Hàng loạt quốc gia phải áp dụng các biện pháp phong tỏa, đóng cửa nền kinh tế, giãn cách xã hội,... làm gián đoạn các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hạn chế cung ứng và lưu chuyển thương mại toàn cầu khiến kinh tế chung bị đình trệ.

Tuy vậy, đến nay đã có những tia sáng từ hoạt động nghiên cứu, triển khai vắc-xin, các gói kích thích kinh tế lớn từ các chính phủ và NHTW, các hiệp định thương mại tự do,... mang đến hy vọng xua tan bóng đêm của đại dịch, thêm lý do lạc quan để kỳ vọng vào sự phục hồi kinh tế toàn cầu.

Trước tình hình đó, Việt nam tiếp tục cho thấy khả năng thích nghi và phục hồi cao, và là một điểm sáng trong khu vực Đông Nam Á nhờ khả năng kìm chế dịch bệnh tốt, duy trì tăng trưởng với GDP ước tính đạt 2.91% - mức tăng trưởng dương hiếm có trong bối cảnh nền kinh tế nhiều nước có mức tăng trưởng âm.

GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2020

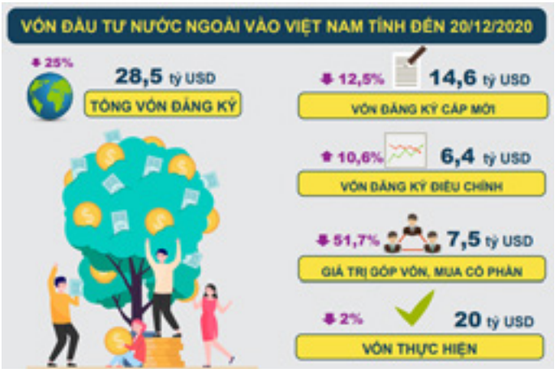


Nguồn: Tổng cục thống kê

Chất lượng tăng trưởng kinh tế cũng có nhiều cải thiện khả quan, tạo niềm tin cho người dân, doanh nghiệp và các nhà đầu tư thông qua các chỉ tiêu cân đối vĩ mô như lạm phát, tỷ giá hối đoái, cán cân thanh toán, nợ xấu của hệ thống ngân hàng, nợ công/GDP đều không có biến động lớn và cơ bản được giữ trong mức an toàn giữa bối cảnh nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn thử thách vì đại dịch.

Một điểm sáng trong bức tranh kinh tế năm 2020 không thể không nhắc đến đó là xuất khẩu vượt khó trong tình hình dịch bệnh, duy trì tăng trưởng dương; xuất siêu hàng hóa đạt mức cao kỷ lục (19,1 tỷ USD) và cán cân thương mại duy trì xuất siêu 5 năm liên tiếp (Kim ngạch xuất siêu hàng hóa các năm trong giai đoạn 2016-2020 lần lượt là: 1,6 tỷ USD; 1,9 tỷ USD; 6,5 tỷ USD; 10,9 tỷ USD; 19,1 tỷ USD). Việc ký kết các Hiệp định thương mại tự do đã mang lại những tín hiệu tích cực cho nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là Hiệp định Thương mại tự do giữa Việt Nam và EU (EVFTA).

Số liệu về vốn đầu tư nước ngoài vào Việt nam năm 2020 cũng là con số rất khả quan trong tình hình dịch bệnh.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Năm 2020, ngành Du lịch Việt Nam cũng đã phải gánh chịu những tổn thất vô cùng nặng nề. Sau nhiều năm liên tục đạt mức tăng ấn tượng, năm 2020 Việt Nam lần đầu tiên ghi nhận sự sụt giảm mạnh về lượng khách du lịch quốc tế và nội địa do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Tổng số lượt khách do các cơ sở lưu trú phục vụ năm 2020 đạt 97,3 triệu lượt khách, giảm 44% so với năm trước; số lượt khách do các công ty lữ hành phục vụ là 3,7 triệu lượt khách, giảm 80,1%. Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 78,7% so với năm trước, chỉ đạt 3,8 triệu lượt người. Số lượng khách du lịch nội địa và quốc tế giảm mạnh đã kéo theo doanh thu cho các cơ sở lưu trú và lữ hành cũng sụt giảm nghiêm trọng, ước tính đạt 61,8 nghìn tỷ đồng, giảm 43,2%. (Nguồn: Tổng cục Thống kê). Tuy vậy, ngành du lịch được cho là ngành sẽ hồi phục đầu tiên khi đại dịch được kiềm chế và guồng quay của các hoạt động kinh tế - xã hội bình thường trở lại.

Về ngành bất động sản năm 2020 - tiếp tục là một năm khó khăn kéo dài của 2019. Năm 2020 là năm mà thị trường bất động sản phải đối mặt với khó khăn kép: đại dịch Covid-19 và sự khan hiếm nguồn hàng – vốn là khó khăn kéo dài từ 2019.

Một trong những điểm nghẽn lớn của thị trường bất động sản 2019 là việc siết chặt cấp phép dự án của cơ quan chức năng khiến nguồn cung mới của thị trường rất hạn chế. Thách thức này được phản ánh rõ ở những thị trường lớn của cả nước. Tại TP.HCM, trong năm 2019, chỉ có 2 dự án được cấp chủ trương đầu tư mới và 30 dự án đã có chủ trương, có cấp phép xây dựng (Sở Xây dựng đã kiểm tra đủ điều kiện để cho hàng ra thị trường). Thị trường Hà Nội đạt con số thấp hơn, chỉ có trên 25 dự án. Khó khăn trên vẫn kéo dài sang năm 2020. Theo ghi nhận của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam trong 3 quý đầu năm 2020 chỉ có trên 20.000 sản phẩm mới được chào bán lần đầu trên thị trường. So với năm 2019, con số này chỉ đạt trên 35%, còn so với năm 2018 thì nguồn hàng mới chỉ đạt 20%.

Thực trạng nguồn cung khan hiếm trong khi lực cầu của thị trường lớn đã đẩy thị trường rơi vào những hệ lụy là giá nhà tăng cao, hiện tượng sốt đất cục bộ ở một số khu vực.

Năm 2020 cũng là một năm nhiều khó khăn đối với hoạt động xuất khẩu lao động khi dịch bệnh bùng phát trở lại khiến các nước buộc phải tạm dừng tiếp nhận lao động từ nước ngoài. Tất cả nguồn cung và nguồn cầu lao động nước ngoài đều trong trạng thái mơ hồ về thời gian kết nối trở lại. Hiện tình hình dịch bệnh vẫn đang diễn biến phức tạp, khó lường ở nhiều quốc gia, ảnh hưởng lớn đến mọi mặt của đời sống sản xuất, kinh tế - xã hội của hàng tỷ người trên thế giới. Và những khó khăn đó cũng không phải là ngoại lệ đối với lĩnh vực xuất khẩu lao động của Việt nam. Theo số liệu của Cục Quản lý lao động (Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội), đến tháng 11/2020, tổng số lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài là 54.307 lao động (20.170 lao động nữ), chỉ đạt 77,6% kế hoạch đã điều chỉnh năm 2020 và chỉ bằng 40,9% so với cùng kỳ năm 2019 (132.802 lao động).

Đánh giá về vị thế và triển vọng phát triển của Tập đoàn trong năm 2021

Dự báo về tăng trưởng GDP Việt nam, khu vực và Thế giới

GDP Việt Nam, khu vực và Thế giới

Country/Area	2021	2022	2023	2024	2025
Vietnam	6.7	7.4	7.2	6.9	6.6
ASEAN -5*	6.2	5.7	5.6	5.4	5.3
Southeast Asia	6.1	5.5	5.4	5.3	5.2
World	5.2	4.2	3.8	3.6	3.5

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

- Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn còn tiếp diễn và theo xu hướng mở rộng ra các đồng minh. Lượng các nhà sản xuất chuyển dần từ Trung Quốc sang Việt Nam là tăng lên và thị trường Việt Nam sẽ là thị trường mới nổi. Việt Nam sẽ tăng xuất khẩu mạnh nhờ dòng vốn của các công ty cá mập. 17 FTAs mới sẽ giúp hàng hóa Việt Nam đi sang các thị trường dễ dàng hơn trước đây.

- Nhu cầu về BĐS công nghiệp vẫn gia tăng
- Nhu cầu về nhân lực đã xuất khẩu làm tại các quốc gia tiên tiến (Nhật – Hàn ..) tăng lên

♦Chính phủ mới của Mỹ dự kiến tái gia nhập CPTPP sẽ là lực đẩy tốt cho kinh tế Việt Nam

♦Tác động của COVID còn kéo dài trong khoảng 2 năm nữa khi có đủ vaccine cho cả thế giới:

- Do đó chi tiêu cá nhân và hoạt động du lịch chưa thể phục hồi nhanh được nhưng sẽ có xu hướng đi lên. Điều này sẽ làm giảm lỗ cho các hoạt động du lịch.
- Các hoạt động kinh doanh thiết yếu vẫn giữ nhịp tăng trong 2 năm 2021-2022 để phục vụ cho các nhu cầu tối thiểu của con người

Triển vọng ngành

Với ngành bất động sản: trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều tích cực như trên, đầu tư công và đầu tư cơ sở hạ tầng được Chính phủ đẩy mạnh thì xét về dài hạn, triển vọng ngành Bất động sản là tích cực. Covid-19 không ảnh hưởng nhiều đến tiến độ của những dự án lớn và nhu cầu mua bán, đầu tư, kinh doanh bất động sản. Bất động sản khu công nghiệp, căn hộ và bán lẻ đã có phục hồi nhẹ và nhận được nhiều sự quan tâm của thị trường. Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn và văn phòng đang còn nhiều khó khăn, tuy nhiên khi du lịch được dự báo sẽ là ngành sẽ phục hồi nhanh và ngay lập tức khi đại dịch đi qua thì phân khúc này cũng sẽ nhanh chóng hồi phục và tăng trưởng trở lại.

Hiện có những tín hiệu tích cực tháo gỡ nút thắt của ngành, mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản 2021. Chính phủ đã có Nghị quyết 164 tháo gỡ vướng mắc đầu tư trong khu đô thị; Luật Đầu tư sửa đổi có hiệu lực vào 1/1/2021 sẽ tháo gỡ được phần lớn vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản. Nghị quyết 164 được kì vọng sẽ thổi luồng gió mới cho thị trường với những cơ hội phát triển mới.

Thị trường bất động sản 2021 sẽ bước vào nhiệm

Novotel Phu Quoc Resort

kỳ mới với nhiều dự án sửa đổi luật dự kiến sẽ được hoàn thiện. Điều này đồng nghĩa các vướng mắc về chính sách pháp luật ở một vài phân khúc, loại hình sẽ được tháo gỡ theo hướng cụ thể, chi tiết hơn. Do đó, các điểm nghẽn được khơi thông, kéo theo sự khởi sắc của các hoạt động kinh doanh, phát triển dự án.

Ngoài ra, nhiều chính sách mới hỗ trợ thị trường, các văn bản quy phạm pháp luật mới đã và đang được Chính phủ chỉ đạo nghiên cứu ban hành sẽ góp phần giải quyết những vướng mắc tồn đọng của thị trường bấy lâu nay.

Dự báo thị trường bất động sản 2021, thị trường được kì vọng đến từ dòng vốn qua các kênh khác nhau. Gần đây các ngân hàng thương mại đang gặp khó vì không có khách vay nên lãi suất huy động và cho vay liên tục giảm. Khi lãi suất giảm mạnh, tất yếu các ngân hàng sẽ ưu tiên lựa chọn kênh cho vay bất động sản, bởi đây vẫn là kênh đầu tư đảm bảo sinh lợi nhuận khá chắc chắn.

Với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng

Hiện nay, nhiều loại vắc xin đã được đưa vào sử dụng ở nhiều quốc gia, và vắc xin made in Việt Nam cũng đang cho thấy hiệu quả khá cao trong quá trình thử nghiệm và sẽ sớm được đưa ra thị trường. Điều đó sẽ khiến các hoạt động kinh tế - xã hội nhanh chóng được bình thường hóa trở lại. Lần phục hồi sau đại dịch tới đây được nhận định sẽ là cuộc phục hồi do dịch vụ dẫn đầu chứ không phải do sản xuất. Khi các hạn chế về khoảng cách xã hội được nới lỏng, tiếp đến là các biên giới được mở cửa trở lại, hoạt động du lịch sẽ nhanh chóng khởi sắc trở lại.

Việt Nam đang có nhiều lợi thế khi là một quốc gia kiểm soát thành công dịch COVID-19 sớm nhất, được các nước trên thế giới đánh giá rất cao, là điểm đến an toàn hấp dẫn khách du lịch.

Thêm vào đó là các chương trình kích cầu du lịch được khởi xướng từ Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch cho đến các địa phương, các doanh nghiệp du lịch; các chính sách hỗ trợ về thuế, miễn giảm các loại thuế phí sân bay, dịch vụ hàng không, dịch vụ du lịch, khách sạn, các gói tài chính ưu đãi dành cho DN của Chính phủ chắc chắn sẽ góp phần giảm bớt áp lực tài chính giúp DN có nguồn vốn để tiếp tục hoạt động cũng như đầu tư phát triển, sẵn sàng cho sự bứt phá khi đại dịch qua đi.

Với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực

Thị trường Nhật Bản – thị trường chính của lĩnh vực xuất khẩu lao động của Tập đoàn vẫn được đánh giá là thị trường nhiều tiềm năng. Năm 2020, lượng lao động Việt Nam tại Nhật Bản đã tăng 10,6% - chính thức vượt Trung Quốc trở thành cộng đồng lao động nước ngoài đông nhất tại Nhật Bản, cho thấy lao động Việt Nam đã, đang và sẽ tiếp tục trở thành nguồn cung cấp quan trọng cho các ngành nghề đang thiếu lao động trầm trọng tại Nhật. Nhu cầu về lao động nước ngoài đã tăng lên tại Nhật Bản sau khi nước này dỡ bỏ tình trạng khẩn cấp, và được dự báo chắc chắn sẽ còn tăng cao hơn nữa sau khi dịch bệnh covid-19 cơ bản được khống chế.

Tập đoàn CEO đang là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản. Trong bối cảnh đại dịch, Tập đoàn vẫn luôn chủ động nắm bắt tình hình thị trường, nâng cao công tác đào tạo nghề, ngoại ngữ, kiến thức về văn hóa, xã hội, tập quán… cho người lao động, luôn sẵn sàng cung ứng nguồn lao động có chất lượng, đáp ứng tốt yêu cầu của thị trường nổi tiếng về sự khắt khe này.

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

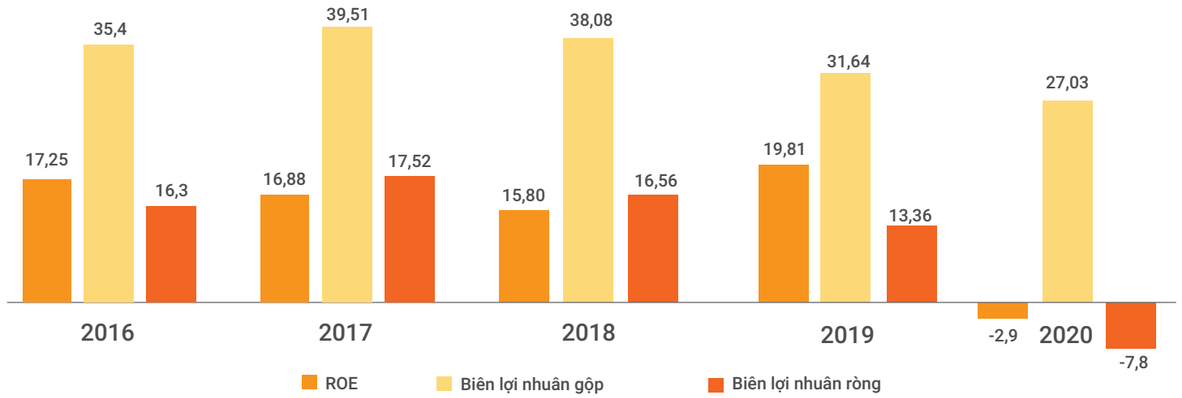
- Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên hoạt động SXKD của Tập đoàn CEO đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng, mặc dù đã nỗ lực cố gắng, nhưng Tập đoàn đã không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Kết thúc năm 2020, Doanh thu thuần đạt được 1,323 tỷ đồng giảm đi so với cùng kỳ năm 2019 70,91% và chỉ đạt được 41,37% theo kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt -103 tỷ đồng giảm đi so với cùng kỳ năm 2019 117% và thấp hơn kế hoạch đề ra 23,21%

Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2020

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	2020	2019	+/- so với cùng kỳ (%)	so với Kế hoạch (%)
Doanh thu thuần	3.200.000	1.323.834	4.550.055	(70.91)	41.37
Lợi nhuận trước thuế	600.000	(15.230)	834.359	(101.83)	(2.54)
Lợi nhuận sau thuế	445.000	(103.301)	607.806	(117.00)	(23.21)

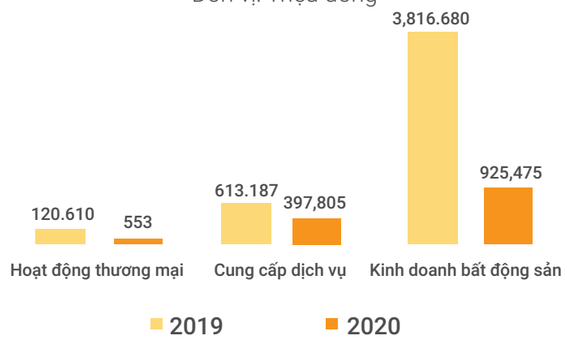
- Tại ngày 31/12/2020, các chỉ số về khả năng sinh lợi có sự sụt giảm, nguyên nhân chủ yếu do lợi nhuận sau thuế giảm do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 (giảm 117% so với cùng kỳ năm 2019), tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp năm 2020 vẫn duy trì ở mức cao 27,03%. Tỉ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) giảm xuống 2,9%, lợi nhuận sau thuế năm 2020 ghi nhận mức giảm 117% so với năm 2019.

CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI
Đơn vị:%

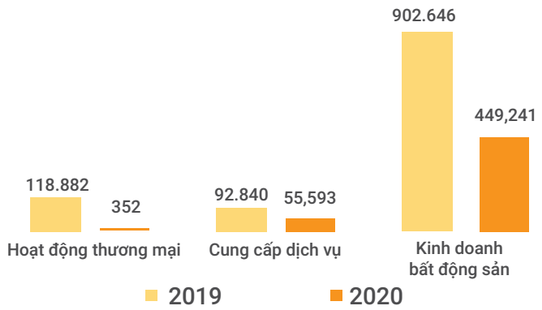


Cơ cấu doanh thu

CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT
Đơn vị: Triệu đồng



CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ
Đơn vị: Triệu đồng

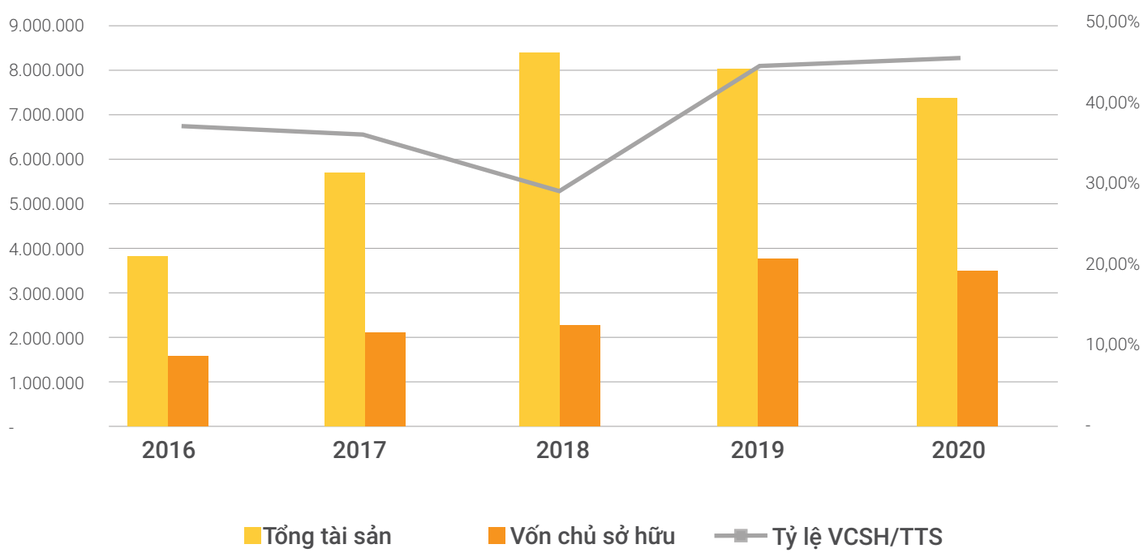


- Doanh thu năm 2020 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 3 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ và hoạt động thương mại.
- Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt hơn 925 tỷ đồng, giảm 49,77% so với cùng kỳ và chiếm 38,16% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2020.

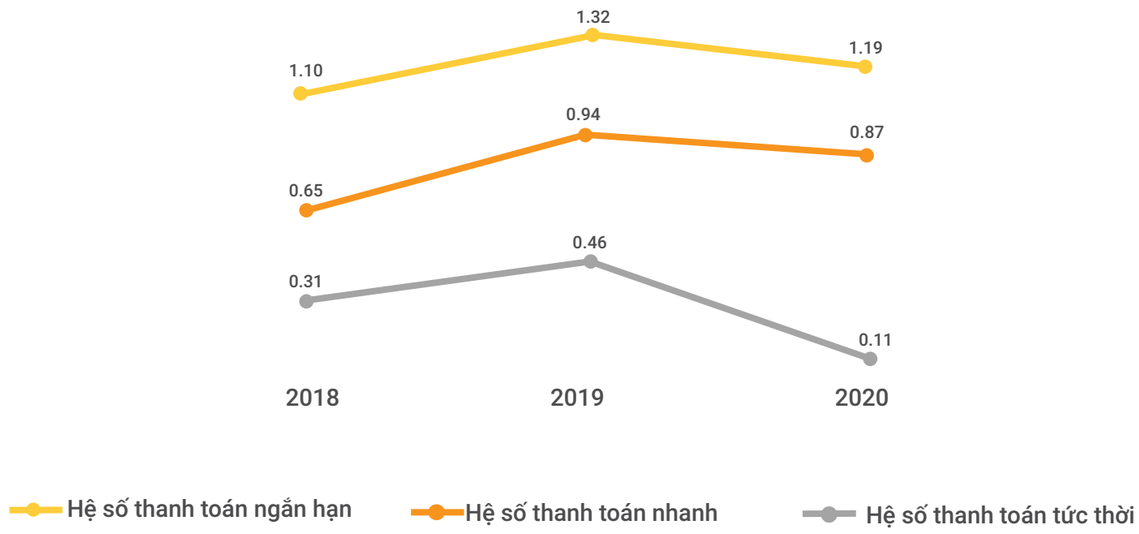
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Tổng tài sản của Tập đoàn đã giảm trong giai đoạn 2019 - 2020 là -7,45% và đạt 7.438 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2020, giảm so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 33,67% và tài sản dài hạn chiếm 69,33% tổng tài sản. Tổng tài sản giảm nhẹ, sau một năm 2020 đầy biến động do dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng tới kinh doanh của Tập đoàn.
- Tài sản ngắn hạn đạt 2.504 tỷ đồng cuối năm 2020, giảm 1.007 tỷ đồng so với năm 2019, chủ yếu do các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và hàng tồn kho giảm.
- Tài sản dài hạn ghi nhận mức tăng 9,02% so với cùng kỳ 2019, đạt 4.525 tỷ đồng tại ngày 31/12/2020 chủ yếu do chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng lên 1,34 lần; chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng lên do Tập đoàn đang tập trung đầu tư cho dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City.
- Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2020 ở mức 3.981 tỷ đồng, giảm 390 tỷ đồng tương đương 5,7% so với mức 4.371 tỷ đồng cùng kỳ năm 2019, chủ yếu từ hạng mục người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm, trong đó Nợ ngắn hạn là 2.101 tỷ đồng, chiếm 52,78% Nợ phải trả, giảm 20,8% so với cùng kỳ năm trước, Nợ dài hạn là 1.880 tỷ đồng, chiếm 47,22% Nợ phải trả, tăng 9,49% so với cùng kỳ năm trước.
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2020 đạt 3.456 tỷ đồng, giảm 209 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019.

TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU
Đơn vị: Triệu đồng



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN
Đơn vị: Lần



Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,32	1,19
• Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,94	0,87
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,54	0,53
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,19	1,15
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
• Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,90	1,15
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,57	0,18
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13,36	-7,8
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	16,58	-2,99
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,56	-1,39
• Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	18,62	0,29

- **Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Các chỉ số về khả năng thanh toán có xu hướng gia tăng và thể hiện công ty có khả năng thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn tốt. Hệ số thanh toán ngắn hạn là 1,19 lần, nghĩa là các tài sản ngắn hạn sẵn có lớn hơn những nhu cầu thanh toán ngắn hạn, vì thế tình hình tài chính của doanh nghiệp được coi là lành mạnh, các nguồn vốn dài hạn của Công ty không những đủ tài trợ cho tài sản dài hạn mà còn dư để tài trợ cho tài sản ngắn hạn. Sau khi loại trừ hàng tồn kho, hệ số thanh toán nhanh là 0,87 lần, năm 2019 chỉ số này là 0,94 lần. Mặc dù có giảm đi 0,07 lần nhưng vẫn đảm bảo được thanh toán của Tập đoàn.
- **Các chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn**: Hệ số nợ trên tổng tài sản của công ty năm 2020 là 0,53 lần giảm so với mức 0,54 lần trong năm 2019. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2020 giảm đi 0,04 lần so với năm 2019 và ở mức 1,15 lần. Các hệ số này cho thấy tình trạng sức khỏe của công ty đang ở mức tốt và công ty có khả năng sử dụng nguồn vốn tự có của chính mình để tự thanh toán các khoản nợ hiện có.
- **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** : Vòng quay hàng tồn kho của công ty giảm đi so với năm 2019 và ở mức 1,5 lần cho thấy tốc độ bán hàng của công ty đã chậm hơn trong trong năm 2020. Hệ số vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản) dùng để đánh giá hiệu quả của việc sử dụng tài sản của công ty, nó cho biết cứ đầu tư một đồng tổng tài sản thì thu về được bao nhiêu đồng doanh thu, hệ số này là 0,18 lần giảm so với năm 2019, đồng nghĩa với việc sử dụng tài sản của công ty vào các hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đạt hiệu quả.
- **Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số về khả năng sinh lời đều sụt giảm, nguyên nhân chủ yếu do dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến việc kinh doanh.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong năm 2019, Tập đoàn CEO đã thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng nhằm mục đích đầu cho các dự án mới.

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán năm 2019 là 1.029.359.940.000 đồng, sau khi trừ đi các khoản chi phí phát sinh, tổng thu ròng 1.029.111.940.000 đồng. Tiến độ sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tính đến ngày 31/12/2020 như sau:

Nội dung	Số tiền huy động từ đợt chào bán (đồng)	Số tiền đã sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Số tiền chưa sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Lý do chưa sử dụng hết số tiền
Góp vốn vào các Công ty con	974.864.345.000	954.220.000.000	20.644.345.000	
Trong đó:				
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	20.400.000.000	20.400.000.000	0	
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	405.000.000.000	405.000.000.000	0	
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	171.270.000.000	171.270.000.000	0	
• Góp vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	290.644.345.000	270.000.000.000	20.644.345.000	Theo nhu cầu sử dụng vốn của Công ty
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	10.200.000.000	10.200.000.000	0	
• Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	77.350.000.000	77.350.000.000	0	
• Bổ sung vốn lưu động	54.495.595.000	54.495.595.000	0	
Tổng cộng	**1.029.359.940.000**	**1.008.715.595.000**	**20.644.345.000**	

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ban Tổng Giám đốc

- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc:

Tại thời điểm 31/12/2020, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 08 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	108.750	0,04
2	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
3	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	28.350	0,01
4	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc	0	0
6	Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	0	0
7	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42
8	Ông Đoàn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	132.750	0.05

- Những thay đổi trong Ban điều hành:

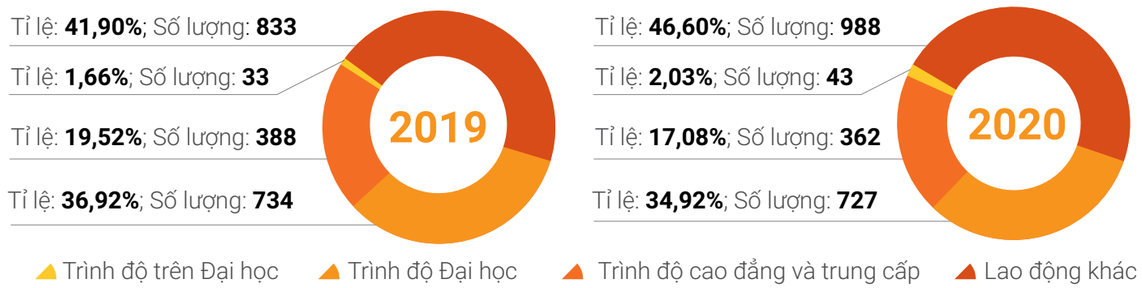
Trong năm 2020, để hỗ trợ cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị đã tiến hành bổ nhiệm:

  - Ông Đoàn Văn Minh giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 17/7/2020

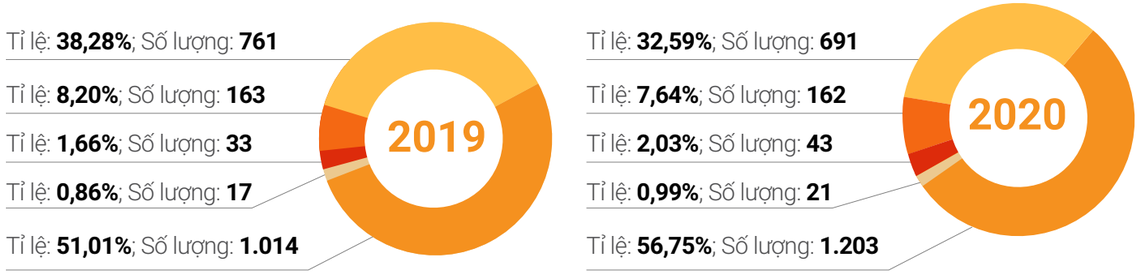
Nhân sự và chính sách nhân sự

- Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2020:

Phân theo trình độ học vấn



Phân theo nhóm tuổi:



Chính sách đối với người lao động:

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Tập đoàn CEO, vì vậy Tập đoàn luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của Tập đoàn CEO trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Năm 2019, tổng số nhân sự Tập đoàn là 2.120 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

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

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

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

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

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

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động là 13,5 triệu đồng/tháng
- Các chế độ: Ký Hợp đồng lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty.
- Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng các chế độ phúc lợi khác: ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát.....

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

- Năm 2020, Tập đoàn CEO đã tiếp tục thông qua đơn vị tư vấn KPMG để hoàn thiện bộ máy tổ chức, xây dựng ma trận phân quyền phân nhiệm, tạo ra hành lang hoạt động cho các Đơn vị thành viên, các bộ phận phòng ban được chủ động và trách nhiệm trong công việc.
- Ngoài ra, Tập đoàn còn tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành công ty.

KẾ HOẠCH NĂM 2021 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

- Tập trung triển khai và kinh doanh các Dự án trọng điểm của Tập đoàn trong năm 2021: Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City, River Silk City, CEO Mê Linh (CEOHomes Hana Garden), Sonasea Residences. Tiếp tục nghiên cứu và phát triển các dự án tiềm năng, hiệu quả, phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển của Tập đoàn, chủ trương của Hội đồng quản trị;
- Triển khai tốt công tác tuyển dụng, đào tạo để sẵn sàng đưa người lao động đi làm việc ở Nhật Bản khi mở cửa rộng rãi trở lại. Tiếp tục lấy thị trường Nhật Bản là thị trường trọng tâm trong năm 2021;
- Tập trung khai thác thị trường trong nước, chuẩn bị mọi điều kiện, nguồn lực để đảm bảo kịp thời đón khách du lịch quốc tế khi dịch bệnh được kiểm soát và mở cửa đường bay quốc tế trở lại. Kiểm soát, quản lý chặt chẽ và tiết kiệm chi phí vận hành đối với các khách sạn;
- Triển khai các hình thức huy động vốn hiệu quả; Kiểm soát để đảm bảo tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn, đáp ứng được nhu cầu SXKD của Tập đoàn;
- Tổ chức, sắp xếp lại bộ máy, nhân sự; ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành và công tác kinh doanh, bán hàng;
- Hoàn thiện và chuẩn hóa các quy trình để nâng cao hiệu quả quản lý.

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

Tập đoàn CEO luôn đề ra và thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững cùng cộng đồng, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Trong năm 2020, Tập đoàn đã chi gần 10 tỷ VND cho các chương trình hỗ trợ cộng đồng và công tác an sinh xã hội, thực hiện rất nhiều chương trình và hoạt động cộng đồng trên cả nước. Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã có các chương trình hành động góp phần thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường và đảm bảo cùng tồn tại trong môi trường sống xanh, sạch thông qua việc áp dụng mô hình 5S, chương trình "sống xanh" tại toàn Tập đoàn, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai dự án. Các chương trình này, cho thấy những nỗ lực của Tập đoàn trong việc thực hiện trách nhiệm của mình với môi trường và xã hội.

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

CHƯƠNG IV
QUẢN TRỊ CÔNG TY

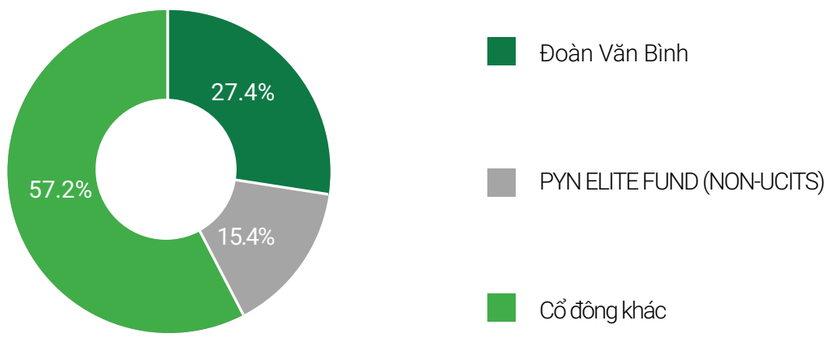
THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên chứng khoán	Cổ phiếu CTCP Tập đoàn C.E.O
Mã cổ phiếu	CEO
Loại chứng khoán	Cổ phiếu phổ thông
SLCP niêm yết	257.339.985 cổ phiếu
SLCP lưu hành	257.339.985 cổ phiếu
Trong đó: ***SLCP tự do chuyển nhượng***	257.339.985 cổ phiếu
SLCP bị hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phiếu
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
Giá đóng cửa ngày 31/12/2020	12.500 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	12.500 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	5.900 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân mỗi ngày	1,948,260 cổ phiếu

BIỂU ĐỒ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2020

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2020



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Loại cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)	108.645.375	42,22	2	1	1
	Trong nước	69.978.800	27,19	1	1	-
	Nước ngoài	38.666.575	15,03	1	-	1
3	Cổ đông khác	148.694.610	57,78	2.339	2.303	36
	Trong nước	146.362.820	56,88	2.285	2.272	23
	Nước ngoài	2.331.790	0,91	54	31	13
4	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG	**257.339.985**	**100**	**2.341**	**2.304**	**37**
	Trong đó: *Trong nước*	216.341.620	84,07	2.296	2.273	23
	Nước ngoài	40.998.365	15,93	45	31	14

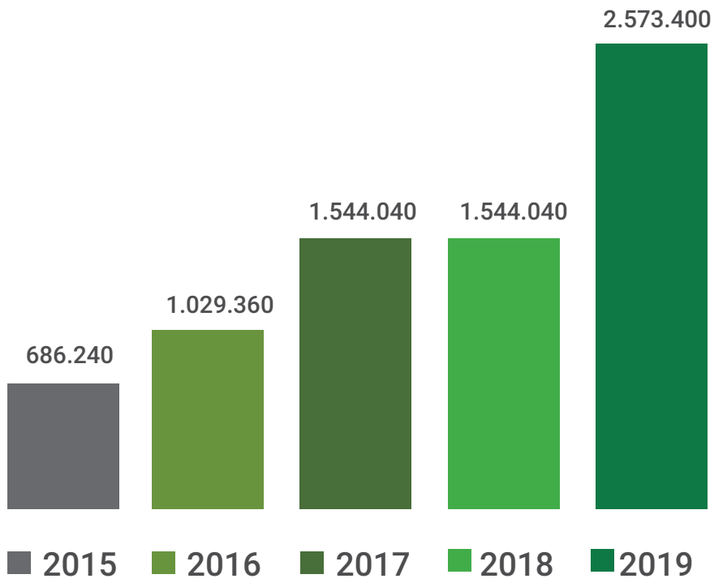
Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm 31/12/2020

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số CCCD/ Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Văn Bình	035071001342	Tầng 5, Tháp CEO Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	70.500.000	27,4
2	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	39.569.675	15,4

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2020, Tập đoàn CEO đã thực hiện chào bán cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, nâng vốn điều lệ của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2020 từ 1.544 tỷ đồng lên 2.573 tỷ đồng, tăng 67% so với cùng kỳ.

Lịch sử tăng vốn từ giai đoạn 2015 - 2019



Lịch sử chi trả cổ tức

NĂM	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL	Hình thức chi trả
2016	10%	Bằng biền
2017	10%	Bằng biền
2018	10%	Bằng biền
2019	0	

Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan trong năm 2020

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Ông Tạ Văn Tuân	Em trai của TGĐ	21.000	0,008 %	0	0
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	285.330	0,188 %	200.035	0.07%

Cổ phiếu quỹ: Không có

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2020

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. Ngoài ra, Tập đoàn CEO còn tổ chức các buổi gặp gỡ với sự tham gia của Lãnh đạo cấp cao của Tập đoàn nhằm cung cấp các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược phát triển của Tập đoàn tới các cổ đông và nhà đầu tư. Ban Quan hệ cổ đông duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ, buổi tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý, các cuộc họp, hội nghị nhà đầu tư, và các chuyến thăm dự án. Tuy nhiên, năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh và đảm bảo các biện pháp kiểm soát của cơ quan có thẩm quyền, hoạt động gặp gỡ nhà đầu tư, các dự kiện hội nghị, thăm quan dự án đã được hạn chế tổ chức.

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

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020

Cơ cấu Hội đồng quản trị

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	70.500.000	27,4
2	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	1.167.436	0,45
3	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	108.750	0,04
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0

Các cuộc họp của HĐQT trong năm 2020

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	12	100%
2	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	12	100%
3	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	12	100%
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	12	100%
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	12	100%

Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	02/2020/NQ-HĐQT	11/3/2020	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
2	03/2020/NQ-HĐQT	18/3/2020	Điều chỉnh dự án Khu đô thị mới Mê Linh
3	04/2020/NQ-HĐQT	20/4/2020	Hoãn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
4	05/2020/NQ-HĐQT	06/5/2020	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
5	06/2020/NQ-HĐQT	08/5/2020	Quy chế xử lý quy định về xây dựng tại các dự án của Tập đoàn CEO và các đơn vị thành viên
6	07/2020/NQ-HĐQT	05/6/2020	Cam kết duy trì tỷ lệ sở hữu tại CEO Vân Đồn
7	08/2020/NQ-HĐQT	10/6/2020	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hạ Long
8	09/2020/NQ-HĐQT	25/6/2020	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020
9	10/2020/NQ-HĐQT	14/7/2020	Bổ nhiệm ông Đoàn Văn Minh làm Phó Tổng giám đốc Tập đoàn
10	11/2020/NQ-HĐQT	29/7/2020	Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2019
11	12/2020/NQ-HĐQT	25/11/2020	Thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH C.E.O Hospitality
12	26/2020/NQ-HĐQT	24/12/2020	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

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

Năm 2020, HĐQT đánh giá Tập đoàn đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ.

Hoạt động giám sát:

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

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2020;
- Chỉ đạo, giám sát việc chuẩn bị nguồn vốn và công tác triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2020;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động SXKD nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2020;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Kết quả:

Ban Tổng Giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện tốt Nghị quyết, quyết định của HĐQT, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, tuân thủ các quy chế quản lý nội bộ mà HĐQT đã ban hành.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2020, 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 2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Tổ chức các cuộc họp HĐQT thường kỳ, đột xuất để xem xét các báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động của Công ty;
- Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện, tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ của Công ty và pháp luật hiện hành;
- Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo chỉ đạo và quyết định do HĐQT ban hành phù hợp với các quy định của Công ty và pháp luật.

Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2021

Trong bối cảnh thế giới vẫn đang chịu tác động nặng nề từ đại dịch Covid-19, trước những thách thức và cơ hội của tình hình mới, với thành quả đạt được trong gần 20 năm qua, Hội đồng quản trị đặt ra định hướng và kế hoạch hoạt động năm 2021 như sau:

- Xây dựng chiến lược phát triển của Tập đoàn giai đoạn 2022-2025;
- Cấu trúc lại các sản phẩm, các trụ cột kinh doanh và mô hình quản trị nhằm thích ứng với điều kiện, hoàn cảnh mới; ưu tiên tập trung phát triển Bất động sản đô thị;
- Tiếp tục nghiên cứu M&A các dự án Bất động sản có tiềm năng, phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Tiếp tục thực hiện các giải pháp để phát triển bền vững, khẳng định vị thế, uy tín, thương hiệu của Tập đoàn;
- Thúc đẩy hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2021 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

VỀ THƯƠNG HIỆU

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

VỀ TÀI CHÍNH

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

VỀ NHÂN SỰ VÀ QUY MÔ

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

VỀ CÔNG NGHỆ

Áp dụng thực chất các công nghệ phù hợp vào hoạt động SXKD, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh, marketing.

VỀ CÁC SẢN PHẨM MỚI

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

VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Tiếp tục triển khai các dự án đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, hiệu quả;

Tập trung các Dự án: Sonasea Vân Đồn Harbor City, Hana Garden City, River Silk City; Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các Dự án tại Quảng Bình.

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

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2020

THÀNH VIÊN BKS

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	79.875	0,03	
2	Ông Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	0	0	Ngày 22/6/2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua việc miễn nhiệm ông Vũ Khắc Hùng và bầu bổ sung bà Nguyễn Thu Phương vào BKS
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0	
4	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	200.035	0,07	

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

Số lượng các cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ dự họp	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát	4/4	100%	
2	Ông Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	3/4	100%	Ngày 22/6/2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua việc miễn nhiệm ông Vũ Khắc Hùng và bầu bổ sung bà Nguyễn Thu Phương vào BKS
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	1/4	100%	
4	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	4/4	100%	

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2020 đánh dấu những thay đổi mạnh mẽ của Tập đoàn. Để bắt kịp sự phát triển nhanh chóng và mạnh mẽ của hệ thống, trong năm qua, BKS đã tăng cường hoạt động kiểm trả kiểm soát, phối hợp với HĐQT và Ban Tổng giám đốc bám sát quá trình triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ và các quy chế được ban hành, BKS cũng đã tham gia giám sát công tác kiểm toán tại Tập đoàn cũng như các đơn vị thành viên trong hệ thống, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh daonh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị của Tập đoàn, góp phần hạn chế rủi ro trong các lĩnh vực hoạt động. Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT năm 2020;
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn;
- Thẩm tra Báo cáo tài chính quý, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Tập đoàn;
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn và các đơn vị thanh viên với các bên liên quan.

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 2020, Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với HĐQT, Ban Điều hành để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

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

Kế hoạch, định hướng của Ban Kiểm soát trong năm 2021

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

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

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

Thù lao của HĐQT, BKS và BGĐ

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 2020. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát trong năm 2020 như sau:

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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2020

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Tạ Văn Tuân	Em trai của TGĐ	21.000	0,008 %	0	0	Nhu cầu tài chính cá nhân
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	285.330	0,188 %	200.035	0.07%	Nhu cầu tài chính cá nhân

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

TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

CHƯƠNG V

BÁO CÁO

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TẦM NHÌN BỀN VỮNG

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

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

Đối với xã hội

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

Đối với người lao động

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

Đối với khách hàng

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

Đối với cổ đông và đối tác

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

TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH BỀN VỮNG

CHI CHO HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO **567** TRIỆU ĐỒNG

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

450 GIỜ ĐÀO TẠO

CHI CHO HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI

10 TỶ ĐỒNG

ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

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

Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững

Trong năm 2020, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình, hành động cụ thể và thiết thực, theo sát định hướng chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

- Tập đoàn đẩy mạnh nguồn doanh thu, lợi nhuận thường xuyên, ổn định: Luôn bám sát chiến lược dịch chuyển cơ cấu doanh thu, tăng tỷ trọng doanh thu thường xuyên. Theo đó, Tập đoàn nỗ lực đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ trong sự hiện diện và nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ, sản phẩm trong tất cả các lĩnh vực kinh doanh.
- Cơ cấu vốn hợp lý, tăng cường hiệu quả sử dụng vốn: Cấu trúc vốn của Tập đoàn luôn được tối ưu hóa, sử dụng hợp lý và hiệu quả nhờ dòng tiền dồi dào từ việc triển khai thành công các hoạt động kinh doanh bán hàng và mở rộng quy mô kết hợp linh hoạt với các nguồn vốn thị trường vốn trong và ngoài nước. Với vị thế hiện tại, Tập đoàn CEO luôn dễ dàng tìm hiểu các sản phẩm, tiếp cận cơ hội tài chính hấp dẫn và đa dạng trên thị trường.

Tuân thủ các chuẩn mực về bảo vệ môi trường trong phát triển dự án:

• Lựa chọn nhà cung cấp: Tập đoàn CEO đã và đang hợp tác, liên kết với hàng nghìn nhà cung cấp trong và ngoài nước. Do đó, việc quản trị nhà cung cấp và đối tác được coi là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Các nhà cung cấp, đối tác được Tập đoàn CEO lựa chọn phải đảm bảo đáp ứng nhiều tiêu chí về tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng, năng lực và tiêu chuẩn về bền vững như vấn đề lao động, ảnh hưởng đến mặt xã hội và đảm bảo về môi trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp, đối tác sẽ được thực hiện thông qua quá trình đánh giá nghiêm ngặt của bộ phận chuyên môn của Tập đoàn.

• Lựa chọn và triển khai dự án: Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Tập đoàn CEO ngay từ khi lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá và xử ý các rủi ro của dự án đầu tư giúp Tập đoàn nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường và xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá khả thi của dự án, tác động môi trường và cộng đồng là một nội dung Tập đoàn đặc biệt quan tâm.

Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu công trình xanh đã được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao

Đặt yếu tố môi trường – xã hội – quản trị làm trọng tâm

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

• Quản lý, hạn chế phát sinh khí thải, rác thải: Tập đoàn luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường.

• Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng trong các dự án của Tập đoàn: Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả các hoạt động của Tập đoàn. Tại toàn bộ các cơ sở trong hệ thống của Tập đoàn CEO đều được kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu tối đa mức tiêu thụ này.

Ở lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Tập đoàn ứng dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm giảm chi phí điện năng vào khung giờ thấp điểm, trong khi vẫn đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ. Ngoài ra, tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn, toàn bộ xe vận chuyển khách và hành lý trong khuôn viên dự án hoạt động bằng xe điện nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.

• Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường: Tập đoàn hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai tác các tổ hợp du lịch và căn hộ. Mỗi dự án mới đều được quy hoạch bài bản, khoa hoạch, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiêu bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có.

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

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

• Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng

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

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

Đánh giá các hoạt động liên quan đến người lao động

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

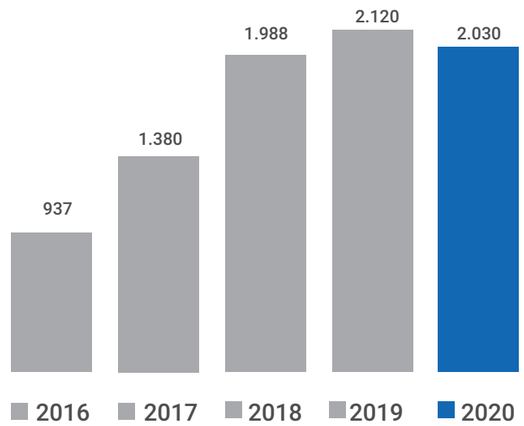
Với ảnh hưởng của dịch bệnh trong năm 2020, Tập đoàn vẫn cố gắng duy trì số lượng nhân sự đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và cơ cấu lại việc sử dụng nhân sự cho các loại hình hoạt động khác nhau.

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

• Tỷ lệ lao động nữ chiếm 43% trong tổng số lao động của Tập đoàn, tăng so với năm 2019 (tỷ lệ nam/nữ là 40% và 60%)

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ CỦA TẬP ĐOÀN TỪ 2016 - 2020

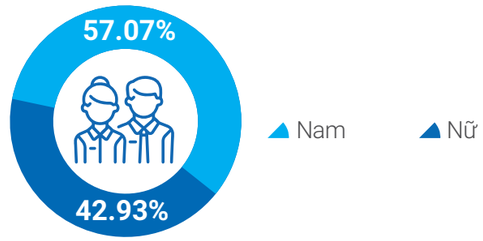
Đơn vị: người



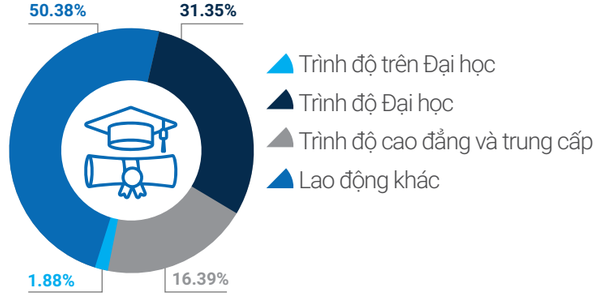
• Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm 85%, trong đó lao động dưới 30 tuổi chiếm 45%, điều này cho thấy lao động của Tập đoàn là lao động trẻ, năng động và tinh thần dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm cao.

• 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 50%.

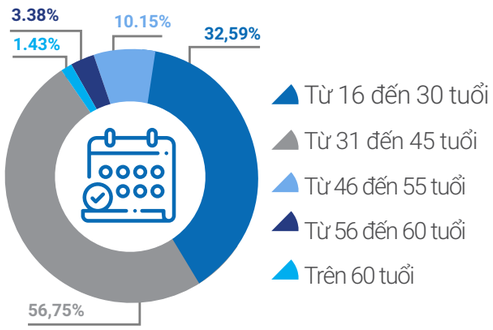
CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2020 THEO GIỚI TÍNH



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2020 THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2020 THEO NHÓM TUỔI



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

Đặc biệt trong năm 2020, khi đối diện với dịch bệnh Covid-19, Tập đoàn đã kịp thời hỗ trợ CBNV và gia đình các gói lương thực phục vụ cho việc giãn cách xã hội. Đây là một trong những nét văn hoá đẹp của Tập đoàn trong việc chăm lo cho đời sống của CBNV cùng với gia đình.

CHI PHÍ BẢO HIỂM XÃ HỘI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG NĂM 2020

Đơn vị: VNĐ

CHI PHÍ TẬP ĐOÀN CEO NỘP BHXN, BHYT, BHTN	CHI PHÍ NGƯỜI LAO ĐỘNG NỘP BHXN, BHYT, BHTN	TỔNG CHI PHÍ NỘP BHXN, BHYT, BHTN
24.456.604.042	11.072.450.644	35.529.054.685

ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

Tổng số giờ đào tạo trong năm 2020 là 450 giờ, trong đó đào tạo cho cán bộ quản lý là 146 giờ, tổng chi phí đào tạo năm 2020 là 606.068.000 đồng.

Một số chương trình đào tạo dành cho Cán bộ quản lý và cán bộ nguồn trong năm 2020:

- Toạ đàm với các chuyên gia về bất động sản trong thời kỳ khủng hoảng
- Xây dựng hình ảnh và thương hiệu
- Chương trình huấn luyện kỹ năng lãnh đạo
- Các chương trình kỹ năng về phân nhiệm, uỷ quyền và giao việc cho CBNV
- Đào tạo kỹ năng Lập kế hoạch và triển khai kế hoạch.
- Quản trị rủi ro trong doanh nghiệp

Một số chương trình đào tạo cho nhân viên trong năm 2020:

- Chương trình đào tạo văn hóa, hội nhập: 5Nâng cao khả năng hòa nhập, truyền thông văn hóa tới CBNV
  - Đào tạo hội nhập.
  - Đào tạo văn hóa.
  - Thực hành 5S tại nơi làm việc.
  - Bộ quy tắc ứng xử trong doanh nghiệp
- Chương trình đào tạo kỹ năng: Năng cao kỹ năng phục vụ công việc.
  - Kỹ năng thuyết trình.
  - Kỹ năng làm việc nhóm.
  - Kỹ năng tin học văn phòng.
  - Kỹ năng lập kế hoạch
  - Kỹ năng quản trị rủi ro
- Chương trình đào tạo Chuyên môn nghiệp vụ: Bổ sung kiến thức để thực hiện công việc:
  - Đào tạo quy trình quy định.
  - Đào tạo Chuyên môn: BSC-KPI, Quản lý Dự án & Đấu thầu...
  - Đào tạo về quản trị rủi ro theo các tiêu chuẩn
- Các chương trình hội thảo: Mở rộng hiểu biết, tăng cường kiến thức cho CBNV

Đánh giá các hoạt động liên quan đến cộng đồng – xã hội

Trong suốt hành trình hình thành và phát triển, Tập đoàn CEO luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động cùng chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với Tập đoàn. Năm 2020, Tập đoàn CEO đã dành gần 10 tỷ đồng cho các hoạt động vì hỗ trợ phát triển cộng đồng và chung tay cả nước đẩy lùi dịch covid- 19 với một số hoạt động cụ thể như:

- Tặng Khẩu trang và đồ bảo hộ cho các bệnh viên tham gia điều trị bệnh nhân Covid tại Hà nội, HCM, Hà Nam, Quảng Ninh, Đà Nẵng....với hàng trăm ngàn thùng khẩu trang và bộ đồ bảo hộ kịp thời cung cấp cho các y bác sỹ tuyến đầu chống dịch
- Quyên góp và ủng hộ bà con miền Tây ngập mặn
- Chung tay với tỉnh Kiên Giang trong việc đầu tư máy xét nghiệm Covid -19
- Ủng hộ Quỹ phòng chống dịch bệnh Covid 19 do MTTQ Việt Nam tổ chức
- Ủng hộ Quỹ vì người nghèo Thành phố Hà Nội do MTTQ Việt Nam Tổ chức
- Ủng hộ Quỹ vì người nghèo tỉnh Quảng Bình
- Tài trợ chương trình "Thắp sáng niềm tin cho em"
- Mua thuyền cứu nạn chung tay cùng đồng bào miền trung, quảng trị trong đợt lũ lụt lịch sử năm 2020
- Tham gia chương trình ủng hộ đồng bào miền trung do VTCnews và VOVline thực hiện
- Tham gia chương trình ủng hộ đồng bào miền trung do báo Saigontimes thực hiện
- Tham gia chương trình ủng hộ đồng bào miền trung do báo Cafeland thực hiện
- Tham gia chương trình xây nhà chống lũ cho đồng bào miền trung do Truyền hình quân đội thực hiện
- Thăm hỏi động viên và tặng quà cho các cháu nhân dịp Tết trung thu tại làng trẻ SOS
- Thăm hỏi động viên và tặng quà cho các bệnh Nhi viện Huyết học trung ương
- Gây quỹ ủng hộ các bệnh Nhi trung ương có hoàn cảnh khó khăn
- Gây quỹ ủng hộ các cháu bị ung thư có hoàn cảnh gia đình khó khăn tại Huyện Vân đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Thăm hỏi động viên và tặng quà gói lương thực cứu trợ cho Trung tâm thương bệnh binh tỉnh Hà Nam
- Phối hợp cùng Viện Huyết học và Truyền máu Trung ương tổ chức Ngày vì cộng đồng - Hiến máu Nhân đạo định kỳ hàng năm với sự tham gia đông đảo của toàn thể CBNV Tập đoàn cũng như khách thuê tại Tòa nhà CEO.
- Tham gia tổ chức chương trình "Tết vì người nghèo" - xã Đoàn kết, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Hỗ trợ xây nhà văn hóa - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Tri ân các gia đình Thương binh liệt sĩ - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- Hỗ trợ xây nhà văn hóa - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- Tri ân các gia đình Thương binh liệt sĩ - xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

CHƯƠNG IV
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 - 51

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 31/12/2020.

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 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc
Ông Đoàn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 17/7/2020)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

M.S.D.N: 0101783550 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Q. NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Tạ Văn Tố
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 236 -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

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 29 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 51* bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.504.608.922.298**	**3.511.811.585.661**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**228.678.131.745**	**200.976.014.220**
1 Tiền	111		214.278.131.745	148.976.014.220
2 Các khoản tương đương tiền	112		14.400.000.000	52.000.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**479.697.936.833**	**1.023.697.936.833**
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		479.697.936.833	1.023.697.936.833
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**893.550.160.861**	**1.013.248.643.463**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	526.899.903.076	625.226.319.285
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	147.626.447.294	173.987.494.068
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	159.750.000.000	179.600.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	93.039.754.253	70.034.322.456
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(33.765.943.762)	(35.599.492.346)
IV Hàng tồn kho	**140**	**V.7.**	**665.079.499.806**	**1.021.560.301.438**
1 Hàng tồn kho	141		665.079.499.806	1.021.560.301.438
V Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**237.603.193.053**	**252.328.689.707**
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	10.300.833.612	19.239.830.405
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		221.881.228.431	233.060.394.969
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	5.421.131.010	28.464.333
B TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.933.661.156.087**	**4.525.549.995.306**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.446.272.092**	**7.459.136.001**
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	9.793.634.227	8.806.498.136
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II Tài sản cố định	**220**		**1.346.032.537.254**	**1.390.592.203.568**
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	1.302.667.555.611	1.353.470.599.566
- *Nguyên giá*	222		*1.556.910.558.463*	*1.549.783.706.951*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	223		*(254.243.002.852)*	*(196.313.107.385)*
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10.	4.153.685.775	6.287.632.395
- *Nguyên giá*	225		*10.604.545.454*	*10.604.545.454*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	226		*(6.450.859.679)*	*(4.316.913.059)*
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	39.211.295.868	30.833.971.607
- *Nguyên giá*	228		*50.815.024.549*	*39.321.852.490*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(11.603.728.681)*	*(8.487.880.883)*
III Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11.**	**813.075.312.679**	**868.273.853.773**
- Nguyên giá	231		885.826.794.084	926.457.222.782
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(72.751.481.405)	(58.183.369.009)
IV Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.12.**	**2.338.095.559.133**	**1.747.248.052.558**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.338.095.559.133	1.747.248.052.558
V Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**1.600.000.000**	**1.600.000.000**
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.600.000.000	1.600.000.000
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**426.411.474.929**	**510.376.749.406**
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	85.977.471.614	116.761.554.710
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.155.894.057	15.826.329.877
3 Lợi thế thương mại	269	V.17.	324.278.109.258	377.788.864.819
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**7.438.270.078.385**	**8.037.361.580.967**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.981.924.727.646**	**4.371.607.259.882**
I Nợ ngắn hạn	**310**		**2.101.353.227.427**	**2.654.414.238.013**
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	404.170.607.548	511.126.816.281
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	254.002.606.247	273.908.863.216
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	113.905.949.740	353.082.875.022
4 Phải trả người lao động	314		16.013.504.923	26.478.281.729
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	469.811.246.160	184.208.912.880
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	4.182.307.558	5.485.188.393
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	235.463.093.523	152.444.436.370
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	532.618.638.267	1.069.694.661.051
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		71.185.273.461	77.984.203.071
II Nợ dài hạn	**330**		**1.880.571.500.219**	**1.717.193.021.869**
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	166.312.385.959	167.619.871.323
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	233.584.227.416	254.158.136.498
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	37.385.429.834	15.352.572.723
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	1.411.735.850.237	1.270.061.713.971
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		31.553.606.773	10.000.727.354
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.456.345.350.739**	**3.665.754.321.085**
I Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22.**	**3.456.345.350.739**	**3.665.754.321.085**
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*2.573.399.850.000*	*2.573.399.850.000*
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		164.352.190.670	149.940.147.087
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		172.752.470.445	258.609.453.114
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*239.917.019.188*	*(2.593.298.222)*
- *LNST chưa phân phối năm nay*	*421b*		*(67.164.548.743)*	*261.202.751.336*
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		545.840.839.624	683.804.870.884
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**7.438.270.078.385**	**8.037.361.580.967**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.1.**	**1.323.834.759.536**	**4.550.482.235.973**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	-	427.324.660
3	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**1.323.834.759.536**	**4.550.054.911.313**
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	966.007.451.201	3.110.631.520.602
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**357.827.308.335**	**1.439.423.390.711**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	98.000.832.752	71.893.929.061
7	Chi phí tài chính	22	VI.5.	134.144.201.026	159.434.784.094
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*133.735.806.546*	*147.075.524.450*
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25	VI.8.	76.647.830.428	210.210.242.008
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.	241.153.243.763	294.497.758.058
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**3.882.865.870**	**847.174.535.612**
12	Thu nhập khác	31	VI.6.	13.120.780.043	11.213.584.962
13	Chi phí khác	32	VI.7.	32.234.154.429	24.029.560.975
14	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(19.113.374.386)**	**(12.815.976.013)**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**(15.230.508.516)**	**834.358.559.599**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	66.847.388.682	217.528.675.318
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	21.223.315.239	9.023.470.199
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**(103.301.212.437)**	**607.806.414.082**
19	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(67.164.548.743)	447.910.116.342
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(36.136.663.694)	159.896.297.740
21	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.11.**	**(261)**	**2.290,18**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	**Đỗ Thị Thơm**	**Tạ Văn Tố**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**(15.230.508.516)**	**834.358.559.599**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		133.848.759.943	122.229.149.337
	- Các khoản dự phòng	03		(1.833.548.584)	12.204.074.051
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(166.510.064)	1.540.440
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(96.179.419.546)	(70.290.684.881)
	- Chi phí lãi vay	06		133.735.806.546	147.075.524.450
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**154.174.579.779**	**1.045.578.162.996**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		279.979.023.963	(105.467.908.242)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		356.480.801.632	1.222.803.832.388
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(287.625.770.633)	(2.237.918.547.961)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		39.723.079.889	76.306.844.671
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(24.400.000)
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(116.245.487.496)	(132.518.407.268)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(111.470.922.716)	(142.698.078.565)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	800.811.461
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(32.360.679.493)	(69.984.062.059)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***282.654.624.925***	***(343.121.752.579)***
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		(586.514.911.744)	(1.593.792.668.526)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		924.397.722	1.363.636.364
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(887.300.000.000)	(1.529.746.189.587)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.451.150.000.000	1.576.748.252.754
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		128.409.221.606	24.400.000
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.605.192.390	142.175.503.406
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***172.273.899.974***	***(1.403.227.065.589)***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.039.159.940.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33		1.612.985.189.154	4.099.085.453.148

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.006.054.075.680)	(3.267.356.215.608)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.332.999.992)	(2.332.999.992)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.991.473.885)	(280.249.977.745)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(427.393.360.403)***	***1.588.306.199.803***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		**27.535.164.496**	**(158.042.618.365)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**200.976.014.220**	**358.811.289.562**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		166.953.029	207.343.023
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	**228.678.131.745**	**200.976.014.220**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 số 0101183550 ngày 04/9/2019 vốn điều lệ của Công ty là **2.573.399.850.000 VND** *(Hai nghìn, năm trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).*

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị, dịch vụ và tư vấn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà, khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản, …	51%	51%
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất khẩu lao động, đào tạo các ngành nghề kinh doanh bất động sản, …	51%	51%
4.	Trường Cao đẳng Đại Việt	Lô 2B.X3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đào tạo các ngành kế toán doanh nghiệp sản xuất, doanh nghiệp thương mại, …	100%	100%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, …	60%	60%
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC – CEO	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nhà ở	87,76%	87,76%

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 Cổ phần Du lịch C.E.O	Tầng 2, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ du lịch	51%	51%
8.	Công ty Cổ phần Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	51,59%	51,59%
9.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị	100%	100%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân đồn, tỉnh Quảng ninh, Việt Nam	Đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	90%	90%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Lô D12B, khu 4, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	99%	99%
12.	Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%
13.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (i)	M2, đường số 27, Khu đô thị mới Hưng Phú, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	99%	99%

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng tuy nhiên do ảnh hưởng toàn cầu về sự bùng phát và lây lan của đại dịch do virus corona ("Covid -19") đã và đang tác động đến nền kinh tế thế giới và đặc biệt tại Việt Nam có quy định cách ly xã hội từ ngày 01/04/2020 đến ngày 22/04/2020 theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ, sau đó dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Việt Nam nên việc bán hàng gặp nhiều khó khăn, dẫn đến doanh thu bất động sản bị sụt giảm mạnh so với cùng năm 2019 làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong năm. Bên cạnh đó, với sự ảnh hưởng của quy định hạn chế đi lại giữa các Quốc gia do đại dịch Covid -19, hiện nay Việt Nam vẫn chưa mở cửa đón khách Quốc tế trong khi tỷ trọng khách Quốc tế của hoạt động kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng của Công ty trong các năm gần đây chiếm tỷ trọng khoảng trên 50% đến 60% tổng lượng khách hàng. Sự kiện này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng theo đó đã làm doanh thu và lợi nhuận của hoạt động kinh doanh này bị sụt giảm.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

b) Các khoản cho vay

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có các khoản cho vay cần trích lập dự phòng.

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm: Quyền sử dụng đất; Nhãn hiệu, tên thương mại; Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy vi tính

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.

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

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

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

Loại tài sản	*Thời gian khấu hao (năm)*
Máy móc, thiết bị	03-07

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư công trình xây dựng nhà tiện ích tại dự án Sonasea Villas & Resort 2 tại Phú Quốc, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các 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%/năm trên giá trị của căn biệt thự;
  + Lợi nhuận phải trả cho chủ sở hữu biệt thự theo tỷ lệ 85%/15% trên lợi nhuận thực tế của hoạt động kinh doanh biệt thự. Trong đó chủ sở hữu biệt thự sẽ được hưởng 85%, bên thuê hoạt động hưởng 15%.
- Lợi nhuận cam kết phải trả nhà đầu tư được ghi nhận dựa trên hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ, thời gian thực tế hưởng lợi nhuận của từng nhà đầu tư.

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

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thiết bị gia dụng, vật liệu xây dựng,...), doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, lãi phải trả theo cam kết hợp đồng mua bán, chiết khấu thanh toán và lỗ chênh lệch tỷ giá.

21. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận vào báo cáo tài chính.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền	**214.278.131.745**	**148.976.014.220**
Tiền mặt	19.611.805.405	13.493.982.727
Tiền gửi ngân hàng	194.666.326.340	135.482.031.493
Các khoản tương đương tiền (*)	**14.400.000.000**	**52.000.000.000**
Cộng	**228.678.131.745**	**200.976.014.220**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	479.697.936.833	479.697.936.833	1.023.697.936.833	1.023.697.936.833
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	*478.500.000.000*	*478.500.000.000*	*962.500.000.000*	*962.500.000.000*

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	*1.197.936.833*	*1.197.936.833*	*61.197.936.833*	*61.197.936.833*
Cộng	**479.697.936.833**	**479.697.936.833**	**1.023.697.936.833**	**1.023.697.936.833**

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng. Trong đó có các hợp đồng tiền gửi được dùng để thế chấp, chi tiết như sau:

- Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 61 tỷ đồng được cầm cố thế chấp cho khoản vay thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2020/9988799/HĐBĐ ngày 21/09/2020 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị là 102 tỷ đồng được cầm cố cố thế chấp cho các khoản vay thấu chi số 01/2020/9079754/HĐTC, 02/2020/9079754/HĐTC, 03/2020/9079754/HĐTC và hợp đồng tiền gửi số 04/2020/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 101,5 tỷ đồng.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 500 triệu đồng, vào ngày kết thúc kỳ hạn, số tiền gửi ký quỹ sẽ được tự động quay vòng theo kỳ hạn ký quỹ đăng ký ban đầu, với lãi suất hiệu lực tại thời điểm quay vòng theo hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 107/2016/HĐTG.TX. Khoản tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn này bị phong tỏa từ ngày 25/4/2016 đến khi tài khoản tiền gửi ký quỹ được tất toán để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép cho Công ty và đảm bảo hoạt động kinh doanh lữ hành quốc tế.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An.

b) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú Lăng Cô	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
Cộng	**1.600.000.000**	**-**	**1.600.000.000**	**-**

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

+ Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú Lăng Cô nên chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	3.854.829.336	-	36.638.133.811	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ thương mại Phú Quốc	13.600.000	-	10.823.319.999	-

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 Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	94.451.494.272	-	-	-
Hoàng Phụng Hiếu	10.400.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	-	-	10.774.080.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	21.350.000.000	-	41.075.000.000	(6.796.500.000)
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(11.392.752.000)	19.228.860.000	(7.120.470.000)
Công ty CP Đầu tư khách sạn An Hưng	11.347.846.000	(1.561.424.200)	11.347.846.000	(1.115.303.000)
Các đối tượng khác	366.253.273.468	(15.330.197.562)	495.339.079.475	(15.085.649.346)
Cộng	**526.899.903.076**	**(28.284.373.762)**	**625.226.319.285**	**(30.117.922.346)**

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	9.501.225.350	-	9.501.225.350	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đức Thảo	-	-	12.224.557.380	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư xây dựng Mê Linh	-	-	3.996.642.600	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	115.370.000.000	-	109.800.000.000	-
Các đối tượng khác	22.755.221.944	(381.570.000)	38.465.068.738	(381.570.000)
Cộng	**147.626.447.294**	**(381.570.000)**	**173.987.494.068**	**(381.570.000)**

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Cho các cá nhân vay (i)	159.750.000.000	-	179.600.000.000	-
Cộng	**159.750.000.000**	**-**	**179.600.000.000**	**-**

(i) Phải thu về cho vay là khoản phát sinh tại các công ty con theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho vay cá nhân được ký kết với thời hạn cho vay 12 tháng.

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)

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

		31/12/2020		01/01/2020	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	***Ngắn hạn***	*93.039.754.253*	*(5.100.000.000)*	*70.034.322.456*	*(5.100.000.000)*
	Tạm ứng	**21.957.315.888**	-	**15.761.189.787**	-
	Đặng Văn Hảo	-	-	3.107.603.167	-
	Nguyễn Tiến Đồng	8.020.000.000	-	4.310.000.000	-
	Nguyễn Đình Hạ	8.000.000.000	-	-	-
	Các đối tượng khác	5.937.315.888	-	8.343.586.620	-
	Cầm cố, ký cược, ký quỹ	**42.614.849.552**	**(5.100.000.000)**	**13.023.468.152**	**(5.100.000.000)**
	Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
	Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	-	-
	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	-	-
	Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	-	-
	Các khoản ký quỹ, ký cược khác	248.354.552	-	7.923.468.152	-
	Phải thu khác	**28.467.588.813**	-	**41.249.664.517**	-
	Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	3.364.786.255	-	22.147.411.655	-
	Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Đức Trí Tín	-	-	*1.526.534.920*	-
	Công ty CP Senreal (5)	*3.364.786.255*	-	*20.620.876.735*	-
	Lãi dự thu	13.601.092.449	-	12.236.461.195	-
	Các khoản phải thu khác	11.501.710.109	-	6.865.791.667	-
b)	***Dài hạn***	*9.793.634.227*	*(1.347.362.135)*	*8.806.498.136*	*(1.347.362.135)*
	Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.731.188.092	-	5.245.766.780	-
	Phải thu khác	3.062.446.135	(1.347.362.135)	3.560.731.356	(1.347.362.135)
	Ban đền bù GPMB Quốc Oai	*1.692.084.000*	-	*1.692.084.000*	-
	Các khoản phải thu dài hạn khác	*1.370.362.135*	*(1.347.362.135)*	*1.868.647.356*	*(1.347.362.135)*
	Cộng	**102.833.388.480**	**(6.447.362.135)**	**78.840.820.592**	**(6.447.362.135)**

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(1) Là 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 kỹ quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO.

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

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

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	32.281.394.605	-	24.760.341.970	-
Công cụ, dụng cụ	50.152.048	-	201.516.968	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	628.482.122.528	-	972.759.645.971	-
Hàng hóa	4.265.830.625		23.838.796.529	
Cộng	**665.079.499.806**	-	**1.021.560.301.438**	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc Dự án Sonasea Villas and Resort được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2020	**1.395.592.975.027**	**74.655.491.357**	**63.259.684.170**	**9.411.286.079**	**6.864.270.318**	**1.549.783.706.951**
Mua trong năm	3.286.274.835	325.500.000	1.279.576.364	246.763.636	344.018.545	**5.482.133.380**
Đầu tư XDCB hoàn thành	222.024.484	-	-	-	-	**222.024.484**
Thanh lý, nhượng bán	-	(351.254.646)	(2.268.388.181)	(168.228.001)	-	**(2.787.870.828)**
Tăng khác (*)	4.210.564.476	-	-	-	-	**4.210.564.476**
Số dư ngày 31/12/2020	**1.403.311.838.822**	**74.629.736.711**	**62.270.872.353**	**9.489.821.714**	**7.208.288.863**	**1.556.910.558.463**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2020	**129.943.744.124**	**28.357.563.179**	**30.431.257.817**	**3.944.830.196**	**3.635.712.069**	**196.313.107.385**
Khấu hao trong năm	39.503.012.567	10.003.449.925	7.737.824.012	1.604.163.910	1.088.119.320	**59.936.569.734**
Thanh lý, nhượng bán	-	(156.105.715)	(1.682.340.551)	(168.228.001)	-	**(2.006.674.267)**
Số dư ngày 31/12/2020	**169.446.756.691**	**38.204.907.389**	**36.486.741.278**	**5.380.766.105**	**4.723.831.389**	**254.243.002.852**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2020	**1.265.649.230.903**	**46.297.928.178**	**32.828.426.353**	**5.466.455.883**	**3.228.558.249**	**1.353.470.599.566**
Tại ngày 31/12/2020	**1.233.865.082.131**	**36.424.829.322**	**25.784.131.075**	**4.109.055.609**	**2.484.457.474**	**1.302.667.555.611**

(*) Tăng khác theo Biên bản thanh tra thuế Cục thuế tỉnh Kiên Giang ngày 11/12/2020, Quyết định số 1365/QĐ-CT ngày 09/11/2020 của Cục trưởng cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc thanh tra thuế và Kết Luận số 76/KL-CT ngày 31/12/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc Thanh tra thuế tại Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.205.708.341VND (tại ngày 31/12/2019: 13.565.914.299 VND VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 239.166.939.301VND (tại ngày 31/12/2019: 255.089.865.987 VND)

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2020	**23.918.431.820**	**14.927.675.074**	**267.227.596**	**208.518.000**	**39.321.852.490**
Tăng khác (*)	11.548.172.059	-	-	-	**11.548.172.059**
Giảm khác	-	(55.000.000)	-	-	**(55.000.000)**
Số dư ngày 31/12/2020	**35.466.603.879**	**14.872.675.074**	**267.227.596**	**208.518.000**	**50.815.024.549**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2020	**1.970.403.195**	**6.131.022.988**	**267.227.596**	**119.227.104**	**8.487.880.883**
Khấu hao trong năm	504.913.892	2.602.858.840	-	28.241.720	**3.136.014.452**
Số dư ngày 31/12/2020	**2.475.317.087**	**8.713.715.174**	**267.227.596**	**147.468.824**	**11.603.728.681**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2020	**21.948.028.625**	**8.796.652.086**	**-**	**89.290.896**	**30.833.971.607**
Tại ngày 31/12/2020	**32.991.286.792**	**6.158.959.900**	**-**	**61.049.176**	**39.211.295.868**

(*) Tăng khác theo Biên bản thanh tra thuế Cục thuế tỉnh Kiên Giang ngày 11/12/2020, Quyết định số 1365/QĐ-CT ngày 09/11/2020 của cục trưởng cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc thanh tra thuế và Kết Luận số 76/KL-CT ngày 31/12/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc Thanh tra thuế tại Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 882.033.346 VND (Tại 31/12/2019: 700.933.346 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2020: 0 VND

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. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2020	**10.604.545.454**	**10.604.545.454**
Số dư ngày 31/12/2020	**10.604.545.454**	**10.604.545.454**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư ngày 01/01/2020	**4.316.913.059**	**4.316.913.059**
Khấu hao trong năm	2.133.946.620	2.133.946.620
Số dư ngày 31/12/2020	**6.450.859.679**	**6.450.859.679**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2020	**6.287.632.395**	**6.287.632.395**
Tại ngày 31/12/2020	**4.153.685.775**	**4.153.685.775**

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**926.457.222.782**	**16.329.606.168**	**56.960.034.866**	**885.826.794.084**
- Quyền sử dụng đất	112.137.821.654	11.839.365.563	5.689.071.483	118.288.115.734
- Nhà cửa vật kiến trúc	814.319.401.128	4.490.240.605	51.270.963.383	767.538.678.350
Giá trị hao mòn luỹ kế	**58.183.369.009**	**15.131.473.576**	**563.361.180**	**72.751.481.405**
- Quyền sử dụng đất	2.391.625.525	3.013.285.115	194.685.747	5.210.224.893
- Nhà cửa vật kiến trúc	55.791.743.484	12.118.188.461	368.675.433	67.541.256.512
Giá trị còn lại	**868.273.853.773**			**813.075.312.679**
- Quyền sử dụng đất	109.746.196.129			113.077.890.841
- Nhà và quyền sử dụng đất	758.527.657.644			699.997.421.838

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là 139.877.418.866 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 139.877.418.866 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là khoảng 633.568.378.356 VND (Tại ngày 31/12/2019: 680.040.502.785 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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)

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2	123.486.941.826	115.627.320.937
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	2.116.988.106.988	1.538.117.738.362
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	44.378.638.259	46.138.861.300
Dự án Hana Garden City	33.401.009.080	4.287.799.053
Các dự án khác	19.840.862.980	43.076.332.906
Cộng	**2.338.095.559.133**	**1.747.248.052.558**

13. Chi phí trả trước

		31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a)	*Ngắn hạn*	*10.300.833.612*	*19.239.830.405*
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	7.839.686.478	14.680.258.653
	Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	85.888.875	258.590.465
	Chi phí thuê văn phòng	439.856.389	442.757.734
	Chi phí chờ phân bổ khác	1.935.401.870	3.858.223.553
b)	*Dài hạn*	*85.977.471.614*	*116.761.554.710*
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	38.894.387.764	61.476.566.961
	Chi phí trả trước thuê văn phòng	31.002.860.522	27.392.010.526
	Chi phí dự án chờ phân bổ	-	4.378.619.009
	Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	921.416.256	1.712.508.128
	Chi phí khác chờ phân bổ	15.158.807.072	21.801.850.086
	Cộng	**96.278.305.226**	**136.001.385.115**

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

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh (SEAREFICO)	28.016.890.965	28.016.890.965	30.498.943.225	30.498.943.225
Công ty CP Đầu tư Việt Nam	4.500.000.000	4.500.000.000	24.500.000.000	24.500.000.000
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	47.396.583.460	47.396.583.460	47.396.583.460	47.396.583.460

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 TNHH Nội thất Nem	8.184.165.531	8.184.165.531	36.894.271.774	36.894.271.774
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Mai Quang	22.590.047.739	22.590.047.739	49.871.302.378	49.871.302.378
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị xanh	-	-	34.130.886.229	34.130.886.229
Các đối tượng khác	278.482.919.853	278.482.919.853	272.834.829.215	272.834.829.215
Cộng	**404.170.607.548**	**404.170.607.548**	**511.126.816.281**	**511.126.816.281**

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Phạm Thị Thiền	1.486.022.063	27.584.418.731
Đinh Hồng Khanh	9.522.576.399	9.522.576.399
Trịnh Thị Xuân Hương	12.301.070.715	
Công ty TNHH MTV Ngọc Trai Vân Đồn	6.174.377.622	-
Các đối tượng khác	224.518.559.448	236.801.868.086
Cộng	**254.002.606.247**	**273.908.863.216**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	19.558.099.651	23.952.510.021
Thuế tiêu thụ đặc biệt	9.092.514	352.962.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.923.619.733	122.197.328.044
Thuế thu nhập cá nhân	15.221.151.952	12.262.653.825
Thuế nhà thầu	76.930.838	4.408.571.205
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	189.812.221.428
Thuế khác	8.117.055.052	96.627.628
Cộng	**113.905.949.740**	**353.082.875.022**
b) Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.421.131.010	28.464.333
Cộng	**5.421.131.010**	**28.464.333**

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)

Đơn vị tính: VND

17. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Công ty CP Đầu tư BMC - CEO	Công ty CP Du lịch C.E.O	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	Cộng
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2020	**90.029.000.000**	**3.919.980.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**127.838.439.012**	**245.000.000.000**	**45.859.856.714**	**526.375.433.955**
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2020	**90.029.000.000**	**3.919.980.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**127.838.439.012**	**245.000.000.000**	**45.859.856.714**	**526.375.433.955**
Giá trị phân bổ luỹ kế								
Số dư ngày 01/01/2020	**78.779.795.379**	**3.135.984.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**40.482.172.352**	**3.289.041.096**	**9.171.418.080**	**148.586.569.136**
Phân bổ trong năm	11.249.204.621	391.998.000	-	-	12.783.843.900	24.500.000.000	4.585.709.040	53.510.755.561
Số dư ngày 31/12/2020	**90.029.000.000**	**3.527.982.000**	**13.683.536.032**	**44.622.197**	**53.266.016.252**	**27.789.041.096**	**13.757.127.120**	**202.097.324.697**
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2020	**11.249.204.621**	**783.996.000**	-	-	**87.356.266.660**	**241.710.958.904**	**36.688.438.634**	**377.788.864.819**
Tại ngày 31/12/2020	-	**391.998.000**	-	-	**74.572.422.760**	**217.210.958.904**	**32.102.729.594**	**324.278.109.258**

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		Trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	***532.618.638.267***	***532.618.638.267***	***1.365.326.732.888***	***1.902.402.755.672***	***1.069.694.661.051***	***1.069.694.661.051***
Vay ngắn hạn	**295.420.990.496**	**295.420.990.496**	**1.241.521.391.742**	**1.651.869.191.567**	**705.768.790.321**	**705.768.790.321**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	120.498.146.357	120.498.146.357	1.022.381.824.316	1.607.652.468.280	705.768.790.321	705.768.790.321
Vay các đối tượng khác (2)	174.922.844.139	174.922.844.139	219.139.567.426	44.216.723.287	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**235.059.064.425**	**235.059.064.425**	**121.666.757.800**	**248.200.564.113**	**361.592.870.738**	**361.592.870.738**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	54.059.064.425	54.059.064.425	5.666.757.800	193.200.564.113	241.592.870.738	241.592.870.738
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	181.000.000.000	181.000.000.000	116.000.000.000	55.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	***2.138.583.346***	***2.138.583.346***	***2.138.583.346***	***2.332.999.992***	***2.332.999.992***	***2.332.999.992***
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346	2.332.999.992	2.332.999.992	2.332.999.992
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	***1.411.735.850.237***	***1.411.735.850.237***	***371.463.797.412***	***229.789.661.146***	***1.270.061.713.971***	***1.270.061.713.971***
Vay dài hạn	**1.194.139.466.534**	**1.194.139.466.534**	**150.931.213.709**	**224.714.877.800**	**1.267.923.130.625**	**1.267.923.130.625**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	936.112.034.488	936.112.034.488	150.931.213.709	5.666.757.800	790.847.578.579	790.847.578.579
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	252.055.432.046	252.055.432.046	-	116.000.000.000	368.055.432.046	368.055.432.046
Vay cá nhân (6)	5.972.000.000	5.972.000.000	-	103.048.120.000	109.020.120.000	109.020.120.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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)

Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	**2.138.583.346**	**2.138.583.346**	**2.138.583.346**
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội (4)	-	-	-	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346
Trái phiếu phát hành (7)	**217.596.383.703**	**217.596.383.703**	**220.532.583.703**	**2.936.200.000**	-	-
Cộng	**1.944.354.488.504**	**1.944.354.488.504**	**1.736.790.530.300**	**2.132.192.416.818**	**2.339.756.375.022**	**2.339.756.375.022**

c) Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Năm 2020			Năm 2019		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	-	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	2.611.143.819	278.143.827	2.332.999.992	2.821.376.278	488.376.286	2.332.999.992
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-

d) Thuyết minh thông tin các khoản vay

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

- Hợp đồng tín dụng số 05/2019/10387372/HĐTD ngày 29/11/2019. Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa 180 tỷ đồng. Thời hạn cho vay kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/08/2020. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản bảo đảm là tòa trụ sở giao dịch kết hợp văn phòng cho thuê của Công ty CP Tập đoàn C.E.O tại Lô đất ký hiệu HH2-1 trong Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/7761587/HĐTD ngày 15/06/2018 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân. Khoản vay có hạn mức tối đa là 150 tỷ đồng, thời hạn vay và lãi suất được xác định theo từng lần giải ngân. Mục đích của khoản vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Công ty sử dụng tài sản của bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản vay. Khoản vay đã được tất toán trong năm 2020.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2019/4350191/HDTD ngày 09/05/2019. Tổng hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 150 tỷ đồng, được nhận nợ bằng cả Việt Nam đồng và ngoại tệ. Hạn mức tín dụng nêu trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/4350191/HĐTD ngày 28/4/2018. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C đã trừ phần ký quỹ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay, lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành đã hình thành từ các nguồn vốn vay trước đó.

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)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng thấu chi năm 2020. Mục đích thấu chi: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty cam kết không sử dụng hạn mức thấu chi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh cổ phiếu. Hình thức bảo đảm tiền vay bên vay sẽ sử dụng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại Ngân hàng. Bên vay cầm cố các hợp đồng tiền gửi: số 469/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 19/08/2020, số 480/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 25/08/2020, số 570/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 20/11/2020, số 646/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 30/12/2020 và số 713/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 30/12/2020 do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 97,6 tỷ đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 30/09/2019 với tổng giá trị hạn mức thấu chi là 150,9 tỷ đồng. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tài sản đảm bảo tiền vay là Hợp đồng tiền gửi số 508/2019/HĐTG.TX-CEOVĐ ngày 23/9/2019 với giá trị là 151 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 23/09/2020.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3778372/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2014 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01A/2014/3778372/HĐTD tháng 11 năm 2016. Tổng hạn mức cho vay là 600 tỷ đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án khu du lịch Sonasea Villas and Resort - Phú Quốc. Thời hạn vay 09 năm và thời hạn ân hạn khoản vay tối đa là 02 năm kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/3778372/HĐTC ngày 28/11/2014.

- Và các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án và theo các theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2018/9988799/HĐTC ngày 06 tháng 06 năm 2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Mục đích các khoản vay sẽ được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án xây dựng công trình nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1; LK-2) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh". Số tiền vay 620 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 620 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 55% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Tài sản sản bảo đảm toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của bên vay tại dự án, tài sản hình thành trong tương lại của dự án căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án số 01/2019/9988799/HĐTC ngày 08 tháng 06 năm 2019 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, sử dụng cả biện pháp bảo đảm của bên thứ ba là Công ty CP Tập đoàn C.E.O.

(2) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án và theo các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

(4) Khoản nợ thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội theo Hợp đồng thuê tài chính số B171216213 ngày19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê để phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng, lãi suất thuê áp dụng theo mức lãi suất thả nổi.

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) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-HĐCVDADT/NHCT320-PHUQUOC ngày 21/08/2017, hạn mức cho vay 875 tỷ đồng, đồng thời không vượt quá 62,5% tổng mức đầu tư thực tế của dự án Sonasea Condotel & Villa; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; mục đích vay là dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án Sonasea Condotel & Villas. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE976110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/01/2017, đăng ký điều chỉnh biến động chuyển quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Dương Bảo, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m^2.
- Toàn bộ tài sản trên đất đã và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Sonasea Condotel & Villas gắn liền với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 976110. Và quyền phải thu phát sinh từ toàn bộ các Hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự của Dự án.
- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải...)

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

(7) Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020: Tổng giá trị trái phiếu phát hành 220 tỷ đồng; Tổng số lượng trái phiếu phát hành là 2.200 trái phiếu; Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành; Loại hình trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản đảm bảo; Mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liền kề 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Tài sản đảm bảo là số giấy chứng nhận CT 914537 với diện tích là 32.906 m2 tại thửa số 245 ở tờ bản đồ số 09 với giá trị theo tổ chức thẩm định giá Việt Nam là 342.386 triệu đồng. Lãi trái phiếu áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm (mỗi 1 kỳ tính lãi là 6 tháng) và lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi.

19. Chi phí phải trả

		31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a)	***Ngắn hạn***	***469.811.246.160***	***184.208.912.880***
	Trích trước chi phí dự án Chi Đông	14.848.551.400	14.848.551.400
	Trích trước chi phí lãi vay phải trả	10.712.629.785	14.236.233.553
	Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	249.325.253.503	106.184.452.533
	Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	153.410.697.000	-
	Chi phí phải trả khách sạn Novotel	4.151.744.229	10.963.906.475
	Chi phí hợp tác kinh doanh	17.657.247.749	17.291.718.270
	Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	8.774.149.211	16.287.987.252
	Chi phí phải trả khác	10.930.973.283	4.396.063.397
b)	***Dài hạn***	***166.312.385.959***	***167.619.871.323***
	Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
	Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	57.728.083.315	80.049.491.497

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)

Trích trước chi phí lãi vay	32.860.737.132	11.846.814.314
Cộng	**636.123.632.119**	**351.828.784.203**

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

20. Doanh thu chưa thực hiện

		31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a)	*Ngắn hạn*	*4.182.307.558*	*5.485.188.393*
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	4.182.307.558	4.138.052.034
	Doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ	-	1.347.136.359
b)	*Dài hạn*	*233.584.227.416*	*254.158.136.498*
	Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	79.940.434.830	82.257.548.858
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	88.198.268.989	97.586.515.207
	Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	65.445.523.597	74.314.072.433
	Cộng	**237.766.534.974**	**259.643.324.891**

21. Phải trả khác

		31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a)	*Ngắn hạn*	*235.463.093.523*	*152.444.436.370*
	Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	5.156.079.782	5.015.096.880
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.368.166.403	28.163.305.334
	Cổ tức phải trả	87.145.379.637	20.598.973.885
	Phải trả, phải nộp khác	110.793.467.701	98.667.060.271
	Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)	*4.095.718.769*	*12.936.582.104*
	Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	*40.048.955.481*	*37.113.403.792*
	Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	*19.423.931.036*	*21.635.271.020*
	Tiền đền bù giải phóng mặt bằng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú nộp hộ	*13.069.738.326*	*13.069.738.326*
	Công ty CP Senreal	-	*3.383.281.000*
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	*34.155.124.089*	*10.528.784.029*

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

b)	*Dài hạn*	*37.385.429.834*	*15.352.572.723*
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	26.278.143.334	4.436.428.641
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.107.286.500	10.916.144.082
	Phí bảo trì Dự án Chi Đông	*1.321.506.153*	*1.321.506.153*
	Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	*4.000.451.334*	*3.080.936.427*
	Phải trả Công ty CP Senreal (trước đây là Công ty CP Đức Trí Tín Phú Quốc) (3)	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
	Các đối tượng khác	*785.329.013*	*1.513.701.502*
	Cộng	**272.848.523.357**	**167.797.009.093**

(1) Số dư tại ngày 01/01/2020 là khoản doanh thu phân chia và giá trị vốn góp để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort để bán các căn hộ, biệt thự tại dự án. Số tăng trong kỳ là giá trị phân chia doanh thu cho đối tác tương ứng với các căn hộ đã hoàn thành, bàn giao cho khách hàng. Số dư tại ngày 31/12/2020 là giá trị chưa phân chia doanh thu cho đối tác và phần vốn góp để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu.

(2) Là chi phí thuê căn hộ nghỉ dưỡng phải trả khách hàng theo các hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ nghỉ dưỡng giữa Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc với các bên cho thuê theo chương trình quản lý cho thuê là 10 năm. Trong đó, Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc sẽ phải trả một khoản thu nhập cam kết là 10% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng/năm mà bên cho thuê đã thực tế thanh toán cho Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc tại mỗi thời điểm theo định kỳ 6 tháng/lần.

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

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

Đơn vị tính: VND

22. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	5 =(1+2+3)
Số dư tại ngày 01/01/2019	**1.544.039.910.000**	**226.924.138.250**	**580.195.935.208**	**2.351.159.983.458**
- Lãi trong năm nay	1.029.359.940.000	447.910.116.342	251.596.297.740	**1.728.866.354.082**
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	(186.707.365.006)	-	**(186.707.365.006)**
- Chia cổ tức	-	(154.403.991.000)	(43.688.139.920)	**(198.092.130.920)**
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(32.977.217.583)	-	**(32.977.217.583)**
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	(41.121.363.217)	(16.796.587.150)	**(57.917.950.367)**
- Giảm khác	-	(1.014.864.672)	(87.502.634.994)	**(88.517.499.666)**
Số dư tại ngày 31/12/2019	**2.573.399.850.000**	**258.609.453.114**	**683.804.870.884**	**3.515.814.173.998**
- Lỗ trong năm nay	-	(67.164.548.743)	(36.136.663.694)	**(103.301.212.437)**
- Chia cổ tức	-	-	(98.537.879.637)	**(98.537.879.637)**
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(14.412.043.583)	-	**(14.412.043.583)**
- Trích quỹ đầu khen thưởng, ban điều hành	-	(4.280.390.343)	(3.289.487.929)	**(7.569.878.272)**
Số dư tại ngày 31/12/2020	**2.573.399.850.000**	**172.752.470.445**	**545.840.839.624**	**3.291.993.160.069**

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn góp của các cổ đông	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cộng	**2.573.399.850.000**	**2.573.399.850.000**

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 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	***2.573.399.850.000***	***2.573.399.850.000***
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	1.544.039.910.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.029.359.940.000
Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	***154.403.991.000***

d) Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	*257.339.985*	*257.339.985*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	*257.339.985*	*257.339.985*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	149.940.147.087	14.412.043.583	-	164.352.190.670
Cộng	**149.940.147.087**	**14.412.043.583**	**-**	**164.352.190.670**

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
USD	277.561,86	110.761,56
EUR	48.134,24	38.615,41

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 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	397.805.911.401	613.188.332.722
Doanh thu kinh doanh bất động sản	925.475.151.444	3.816.682.319.368
Doanh thu kinh doanh thương mại	553.696.691	120.611.583.883
Cộng	**1.323.834.759.536**	**4.550.482.235.973**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hàng bán bị trả lại	-	427.324.660
Cộng	**-**	**427.324.660**

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)

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	337.800.910.246	374.295.660.534
Giá vốn kinh doanh bất động sản	627.670.371.511	2.617.951.391.759
Giá vốn kinh doanh thương mại	536.169.444	118.384.468.309
Cộng	**966.007.451.201**	**3.110.631.520.602**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	66.969.823.644	70.266.204.881
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	168.713.901	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	28.905.224.978	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.298.584.657	567.282.214
Doanh thu hoạt động tài chính khác	658.485.572	1.060.441.966
Cộng	**98.000.832.752**	**71.893.929.061**

5. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	133.735.806.546	147.075.524.450
Chiết khấu thanh toán được hưởng	-	12.054.076.262
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(24.400.000)
Lãi cam kết phải trả theo hợp đồng	4.165.682	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	129.793.805
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	2.203.837	1.540.440
Chi phí tài chính khác	402.024.961	198.249.137
Cộng	**134.144.201.026**	**159.434.784.094**

6. Thu nhập khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	304.370.924	-
Thu tiền phạt do không đạt chỉ tiêu hợp đồng môi giới	5.000.000.000	-
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	1.185.910.688	-
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	6.630.498.431	10.839.809.393
Thu nhập khác	-	373.775.569
Cộng	**13.120.780.043**	**11.213.584.962**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

7. Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí chậm nộp thuế	8.200.743.964	11.568.795.918
Chi phí hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.755.472.000	-
Xử lý công nợ phải thu	1.494.115.966	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	9.906.824.371
Truy thu thuế	4.725.155.536	1.178.656.851
Chi phí khác	1.058.666.963	1.375.283.835
Cộng	**32.234.154.429**	**24.029.560.975**

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	*76.647.830.428*	*210.210.242.008*
Chi phí nhân viên bán hàng	10.446.259.391	13.735.946.845
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	204.654.647	127.969.174
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.461.364	195.109.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.955.031.842	177.585.933.432
Chi phí bằng tiền khác	8.887.423.184	18.565.283.465
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	*258.109.678.819*	*314.672.430.052*
Chi phí nhân viên quản lý	86.797.999.571	120.193.635.721
Chi phí vật liệu quản lý	3.585.000	71.888.994
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.212.345.444	4.195.774.238
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.228.709.201	14.769.416.492
Thuế, phí và lệ phí	793.438.363	991.236.188
Chi phí dự phòng	15.122.886.472	38.154.776.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.310.877.405	60.790.489.899
Chi phí bằng tiền khác	32.129.081.802	40.474.688.762
Phân bổ lợi thế thương mại	53.510.755.561	35.030.523.186
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	*(16.956.435.056)*	*(20.174.671.994)*
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(16.956.435.056)	(20.174.671.994)
Cộng	**317.801.074.191**	**504.708.000.066**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	66.847.388.682	217.528.675.318
Cộng	**66.847.388.682**	**217.528.675.318**

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 thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	21.223.315.239	9.023.470.199
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**21.223.315.239**	**9.023.470.199**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(67.164.548.743)	447.910.116.342
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:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(67.164.548.743)	447.910.116.342
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	257.339.985	195.578.389
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	(261)	2.290,18

(*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2019 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 22/6/2020 đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO và Tờ trình số 26-6/2020/TTr/CEO-HĐQT ngày 22/6/2020 về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019.

	Năm 2019		
	Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	447.910.116.342	-	447.910.116.342
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(44.791.011.635)	44.791.011.635	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(44.791.011.635)	44.791.011.635	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	*(26.874.606.981)*	*26.874.606.981*	-
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	*(17.916.404.654)*	*17.916.404.654*	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	403.119.104.707	44.791.011.635	447.910.116.342
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	195.578.389	-	195.578.389
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.061,16		2.290,18

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)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Giảm trả nợ gốc vay cá nhân do bù trừ với nợ phải thu	-	187.808.640.570
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.612.985.189.154	4.099.085.453.148
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.006.054.075.680	3.267.356.215.608
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	2.332.999.992	2.332.999.992

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan:

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức nhận được từ Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc		
Đoàn Tiến Trung	31.985.767.008	7.107.948.224

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng		
Đoàn Văn Minh	-	5.865.706.000
Phải trả khác		
Đoàn Tiến Trung	31.985.767.008	-

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)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	9.605.076.042	9.224.839.618
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	588.000.000	588.000.000
Cộng (*)	**10.193.076.042**	**9.812.839.618**

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm 2020, cụ thể như sau:

	Năm 2020 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	6.306.470.700
2. Thu nhập kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	3.298.605.342
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	468.000.000
4. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

Công nợ tài chính	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Các khoản vay	1.944.354.488.504	2.339.756.375.022
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	200.976.014.220
Nợ thuần	1.715.676.356.759	2.138.780.360.802
Vốn chủ sở hữu	3.456.345.350.739	3.665.754.321.085
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	50%	58%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	200.976.014.220
Phải thu khách hàng và phải thu khác	595.001.555.659	667.501.855.396
Các khoản đầu tư tài chính	641.047.936.833	1.204.897.936.833
Tổng cộng	**1.464.727.624.237**	**2.073.375.806.449**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.944.354.488.504	2.339.756.375.022
Phải trả người bán và phải trả khác	677.019.130.905	678.923.825.374
Chi phí phải trả	636.123.632.119	351.828.784.203
Tổng cộng	**3.257.497.251.528**	**3.370.508.984.599**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

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)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	639.633.701.071	37.385.429.834	**677.019.130.905**
Chi phí phải trả	469.811.246.160	166.312.385.959	**636.123.632.119**
Các khoản vay	532.618.638.267	1.411.735.850.237	**1.944.354.488.504**

01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	663.571.252.651	15.352.572.723	**678.923.825.374**
Chi phí phải trả	184.208.912.880	167.619.871.323	**351.828.784.203**
Các khoản vay	1.069.694.661.051	1.270.061.713.971	**2.339.756.375.022**

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

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	228.678.131.745	-	**228.678.131.745**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	586.555.283.567	8.446.272.092	**595.001.555.659**
Các khoản đầu tư tài chính	639.447.936.833	1.600.000.000	**641.047.936.833**

01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.976.014.220	-	**200.976.014.220**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	660.042.719.395	7.459.136.001	**667.501.855.396**
Các khoản đầu tư tài chính	1.203.297.936.833	1.600.000.000	**1.204.897.936.833**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thu Phương	Đỗ Thị Thơm	Tạ Văn Tố

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

CEO GROUP