

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 13- 4 /2022/CV/CEO-TGD

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2022

V/v: công bố thông tin Báo cáo thường niên 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 Đoàn Văn Minh - Tổng Giám đốc

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố Báo cáo thường niên năm 2021 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 TGD;
- Lưu: VP;

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ
Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MSI:
0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2022.04.16 15:12:28+0700
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đoàn Văn Minh



CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ
Liên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN C.E.O
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T.0101183550
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2022.04.18 19:06:36+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

MỤC LỤC



CHƯƠNG 01

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thông điệp của Tổng Giám Đốc
- Giải thưởng tiêu biểu năm 2021
- Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
- Khát vọng - Tâm nhìn - Sứ mệnh
- Giá trị cốt lõi



CHƯƠNG 02

THÔNG TIN CHUNG

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



CHƯƠNG 03

TÌNH HÌNH HĐKD NĂM 2021 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022
- Tình hình tài chính
- Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- Tổ chức và nhân sự
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- Kế hoạch năm 2022 và các giải pháp thực hiện
- Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



CHƯƠNG 04

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
- Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021
- Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
- Tăng cường quản trị công ty



CHƯƠNG 05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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



CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính

DANH MỤC VIẾT TẮT

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

01

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Thông điệp của Tổng Giám đốc
2. Giải thưởng tiêu biểu năm 2021
3. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản
4. Khát vọng - Tâm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

**Kính gửi Quý Cổ đông và Đối tác!**

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

Hơn hai mươi năm dựng xây và phát triển, Ban Lãnh đạo và tập thể CBNV Tập đoàn CEO luôn tâm niệm, dù làm gì và phát triển trong lĩnh vực nào thì sứ mệnh của doanh nghiệp cũng hướng tới: **“Vi cuộc sống chất lượng hơn”** cho con người Việt Nam, tạo dựng những giá trị tốt đẹp cho con người - đất nước, chung tay thực hiện khát vọng **Vi Việt Nam hùng cường**.

Dù hai năm qua, hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực chủ chốt của Tập đoàn như: Bất động sản nghỉ dưỡng, Du lịch - Quản lý khách sạn, Xây dựng, Phát triển nguồn nhân lực đều bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch bệnh Covid-19, chúng tôi vẫn giữ vững tâm niệm đó và nỗ lực tìm giải pháp để vượt qua những thách thức do dịch bệnh toàn cầu mang đến.

Bằng việc liên tục thực hiện: Tái cấu trúc để kiện toàn bộ máy, đẩy mạnh đào tạo nội bộ và chuyển giao đội ngũ lãnh đạo cho thế hệ trẻ hơn để thích ứng với bối cảnh mới; Cắt giảm chi phí hợp lý ở các khâu trong quy trình SXKD; Bảo trì tốt các khu nghỉ dưỡng ở Phú Quốc để sẵn sàng đón khách; và Sáng tạo thay đổi chiến lược sản phẩm và công tác bán hàng, năm 2021, Tập đoàn CEO đã hoàn thành kế hoạch năm theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đã đề ra và vượt qua giai đoạn thách thức nhất trong lịch sử hoạt động hơn 2 thập kỉ.

Đối với lĩnh vực bất động sản, cùng tinh thần chủ động, linh hoạt, Tập đoàn đã tập trung kinh doanh các sản phẩm ở 2 thị trường trọng điểm là Vân Đồn (Quảng Ninh) và Phú Quốc (Kiên Giang), đảm bảo tiến độ các dự án, đồng thời tạo ra nhiều sản phẩm mới gây tiếng vang trên thị trường.

Đối với các khách sạn Novotel Phu Quoc Resort và Best Western Premier Sonasea Phu Quoc tại Phú Quốc, Tập đoàn CEO đã áp dụng những phương án

kinh doanh linh hoạt phù hợp với tình hình thực tiễn, chủ động chuẩn bị mọi điều kiện cơ sở vật chất, nhân sự và lên kịch bản tiếp đón du khách nội địa và quốc tế với chất lượng cao nhất ngay khi du lịch mở cửa trở lại.

Song song với đó, các lĩnh vực quan trọng khác của Tập đoàn CEO cũng đảm bảo duy trì hoạt động hiệu quả trong điều kiện mới và sẽ tiếp tục mở rộng thị trường trong thời gian tới, dựa trên nền tảng vững chắc đã được phát triển nhiều năm qua.

Tiếp tục áp dụng những giải pháp linh hoạt, hiệu quả, Tập đoàn CEO cũng đang hợp tác với một tập đoàn trong Big4 để xây dựng chiến lược phát triển giai đoạn 2022-2026 với tầm nhìn mới, mục tiêu mới, sản phẩm mới để thích ứng với tình hình mới.

Trải qua mốc son 20 năm thành lập Tập đoàn, với tinh thần kiên cường, không ngừng sáng tạo, Ban Lãnh đạo Tập đoàn CEO cùng đội ngũ dày dặn kinh nghiệm, nhiệt huyết cùng nhau quyết tâm sẽ đưa doanh nghiệp chạm tới những thành công mới và ngày càng phát triển vững mạnh, kiến tạo những giá trị ý nghĩa và góp phần xây dựng xã hội ngày càng tốt đẹp.

Như nhà văn người Mỹ Elbert Hubbard từng nói: “Thêm một chút bền bỉ, một chút nỗ lực, điều tưởng chừng như là thất bại vô vọng có thể biến thành thành công rực rỡ”, Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO rất mong nhận được sự tin tưởng và đồng hành của các Quý cổ đông, đối tác cùng toàn thể CBNV trong những bước đường phát triển 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

Đoàn Văn Minh

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2021



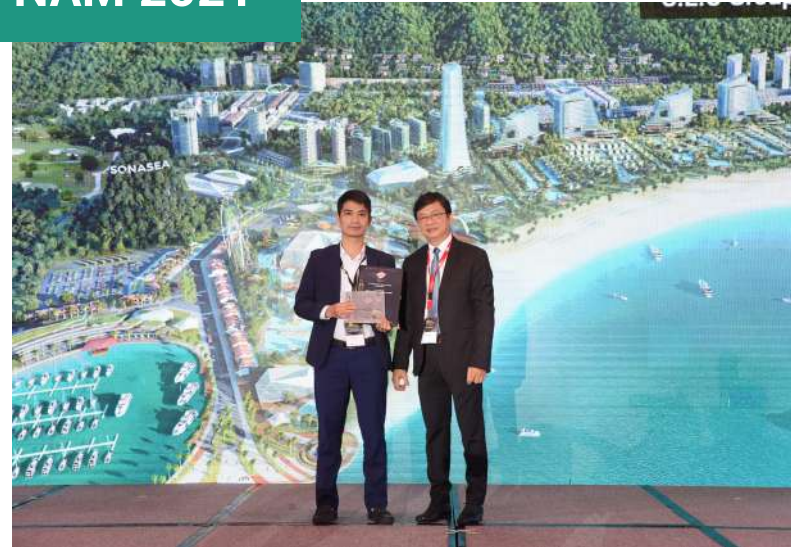
1. Top 100 Doanh nghiệp bền vững năm 2021 theo đánh giá của Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)



3. Chủ tịch Công ty Đoàn Văn Bình được UBND TP Hà Nội tặng bằng khen về thành tích trong phong trào thi đua khối doanh nghiệp trên địa bàn TP năm 2020



4. Tập đoàn CEO được vinh danh Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam tại Lễ vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2020 - 2021.



2. Tập đoàn được UBND TP Hà Nội tặng cờ "Đơn vị xuất sắc phong trào thi đua năm 2020" do có nhiều thành tích, đóng góp tích cực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội Thủ đô



SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY

TOP 10 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN NỔI BẬT, HẤP DẪN

Nhất thị trường hiện nay

CHỦ ĐẦU TƯ

CEO GROUP

ĐỊA CHỈ:
HUYỆN VÂN ĐỒN, TỈNH QUẢNG NINH

KHU TỎ HỢP DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP QUY MÔ 358,3 HA, TRÁI DAI TRÊN 2,2KM DƯỚI BỜ BIỂN BÀI DAI

MÔ HÌNH "ALL IN ONE" GIÚP DU KHÁCH TẬN HƯỞNG MỌI NHU CẦU TRONG MỘT ĐIỂM ĐẾN DUY NHẤT

TIỀN PHONG THỊ ĐIỂM MÔ HÌNH KINH TẾ BAN ĐÊM SÔI ĐỘNG TẠI VÂN ĐỒN

5. TẬP ĐOÀN CEO ĐƯỢC VINH DANH TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ HÀNG ĐẦU NĂM 2020-2021 TẠI BCI ASIA AWARDS.



6. CEO Đào Ngọc vinh dự nhận bằng khen do Chủ tịch tỉnh Kiên Giang trao tặng do những thành tích xuất sắc trong việc đóng góp thực hiện công tác an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2020 và phong trào thi đua chuyên đề về công tác nộp ngân sách Nhà nước năm 2020.

7. CEO Vân Đồn nhận giấy khen của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân huyện Vân Đồn (tỉnh Quảng Ninh) vì đã có hoạt động sản xuất kinh doanh giỏi.



12. Dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc được vinh danh Top 10 dự án nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2020 tại Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2020 - 2021.



10. DỰ ÁN RIVER SILK CITY NHẬN GIẢI KHUYẾN KHÍCH TẠI GIẢI THƯỞNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ QUỐC GIA LẦN THỨ 2.

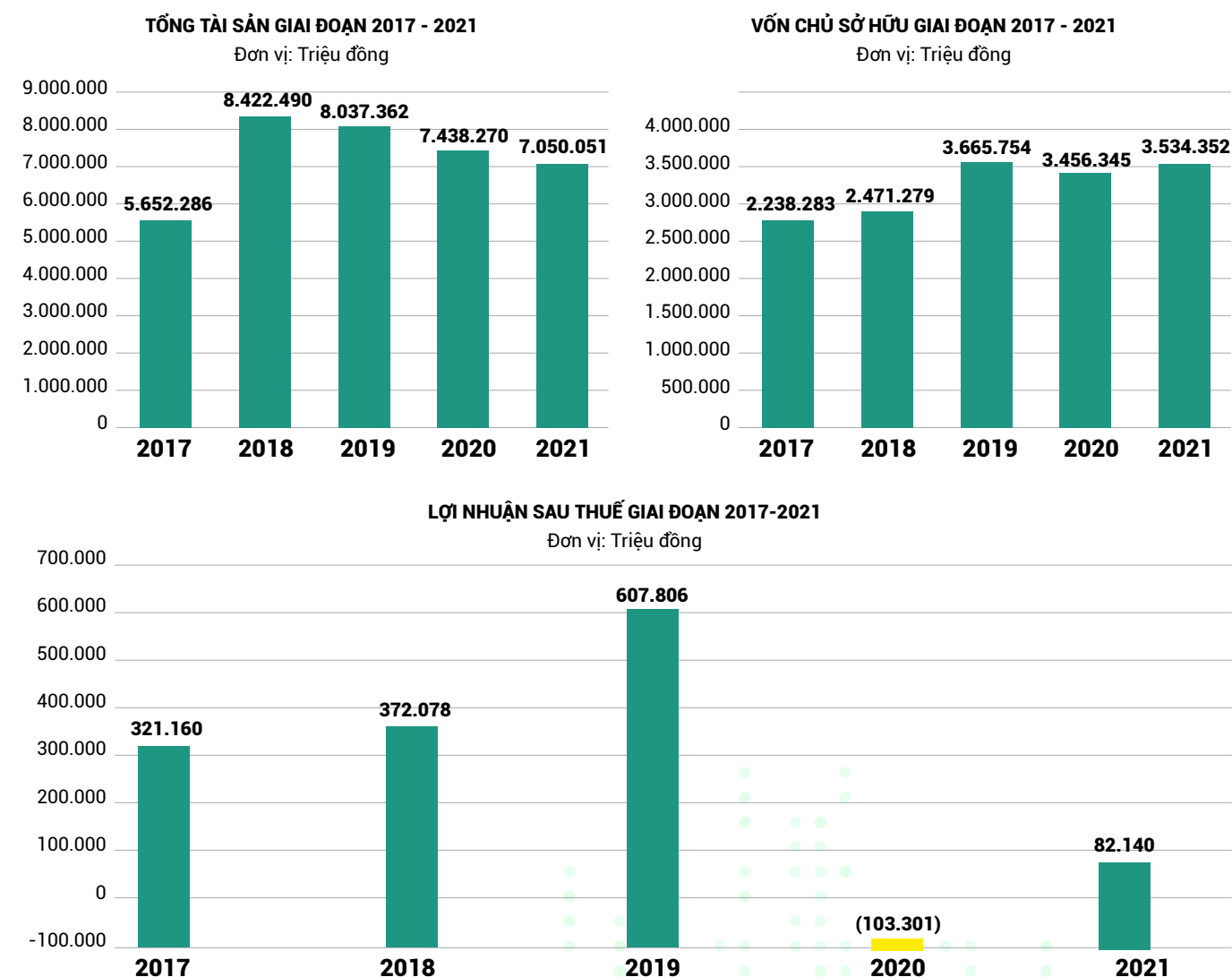


MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

I CHỈ TIÊU NỔI BẬT 2021

Tổng doanh thu: 1.249 tỷ đồng	Lợi nhuận trước thuế: 118.931 triệu đồng	Vốn chủ sở hữu: 3.534.352 triệu đồng	Lợi nhuận sau thuế: 82.140 triệu đồng	Vốn điều lệ: 2.573.399 triệu đồng
--	---	---	--	--

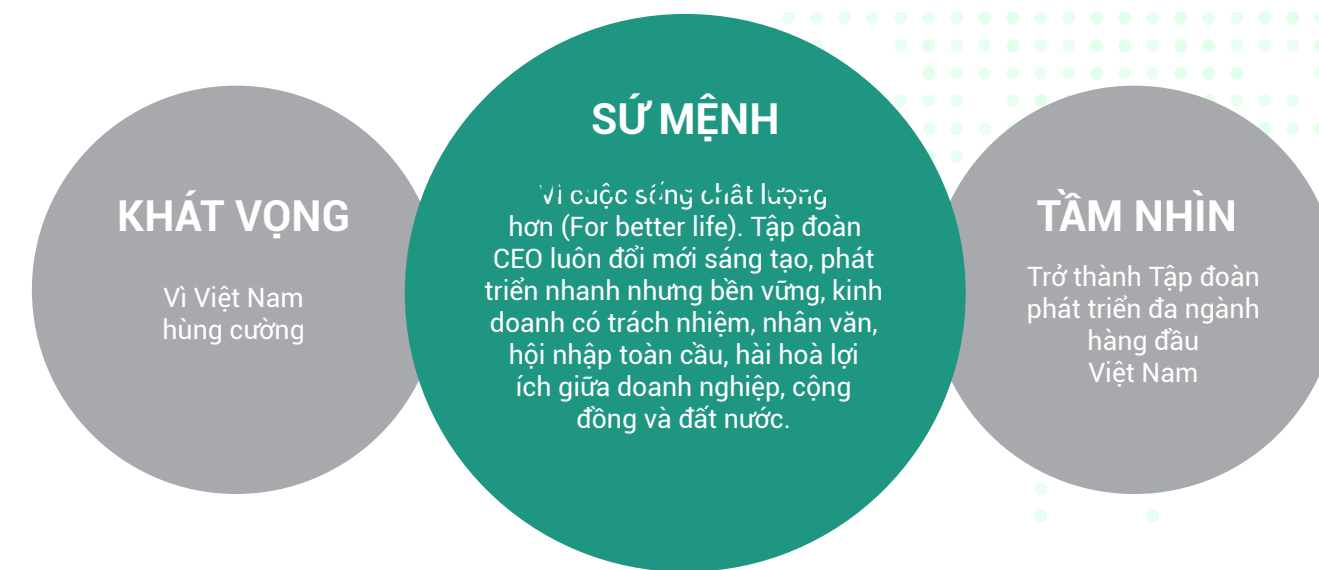
I MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH NỔI BẬT GIAI ĐOẠN 2017 - 2021



I TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2017 - 2021

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Doanh thu thuần	1.832.799	2.246.238	4.550.055	1.323.834	901.810
Lợi nhuận sau thuế	321.160	372.078	607.806	(103.301)	82.140
Tổng tài sản	5.652.286	8.422.490	8.037.362	7.438.270	7.050.051
Vốn chủ sở hữu	2.238.283	2.471.279	3.665.754	3.456.345	3.534.352

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



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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 chấp 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.

02

THÔNG TIN CHUNG

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



THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tên giao dịch: Tập đoàn CEO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

0101183550 do sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021.

Vốn điều lệ: 2.573.399.850.000 VNĐ

(Hai nghìn năm trăm bảy mươi ba tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 2.573.399.850.000 VNĐ

(Hai nghìn năm trăm bảy mươi ba tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Số điện thoại: 0243 7875136

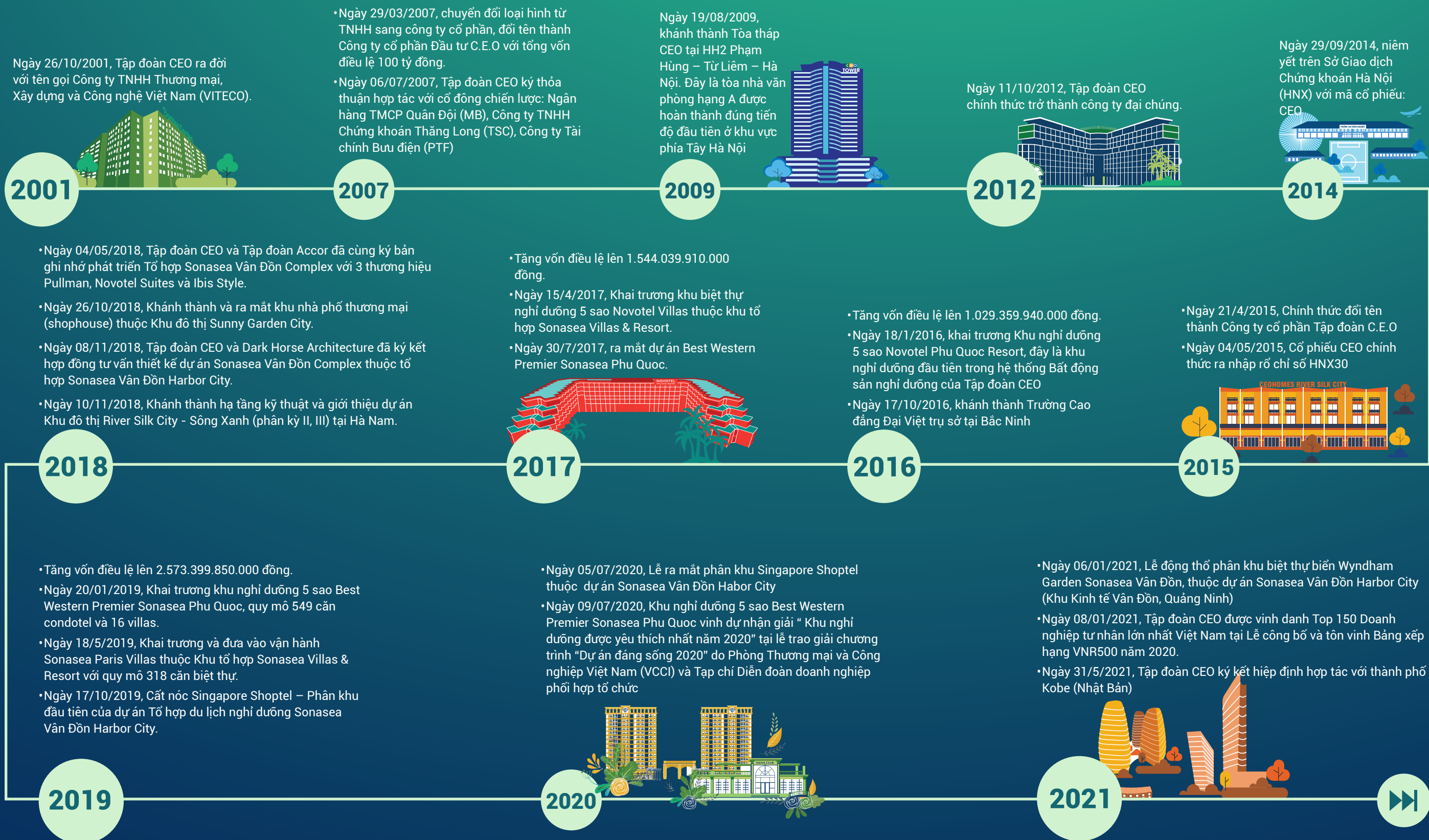
Fax: 0243 7875137

Email: info@ceogroup.com.vn

Website: www.ceogroup.com.vn

Mã cổ phiếu: CEO

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

I LĨNH VỰC KINH DOANH



I ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

QUẢNG NINH(VÂN ĐỒN)

HÀ NỘI

BẮC NINH

HÀ NAM

QUẢNG BÌNH

KHÁNH HÒA (NHA TRANG)

KIẾN GIANG (PHÚ QUỐC, RẠCH GIÁ)

I CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



BẤT ĐỘNG SẢN

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

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

- THÁP CEO
- CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY
- CEOHOMES RIVER SILK CITY
- CEOHOMES HANA GARDEN
- SONASEA RESIDENCES
- 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: Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô: 20.000 m2

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Bamboo Garden

Tổ ấm an lành - Lối thành hành phúc

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





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...



CEOHOMES RIVER SILK CITY



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phủ Lý, Hà Nam

Quy mô: 126 ha

Sản phẩm: Liên kề, Biệt thự, Shophouse



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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Mê Linh, Hà Nội

Quy mô: 20.3 ha

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

CEOHOMES HANA GARDEN CITY



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Bãi Trường, Phú Quốc

Quy mô: 160 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

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

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



SONASEA RESIDENCES

SONASEA KIÊN GIANG CITY



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang

Quy mô: 83,5ha

Quy hoạch: Surbana Jurong (Singapore)

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

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.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

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

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

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



SONASEA VILLAS & RESORT



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

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 132 ha

Quy hoạch: Site Asia (Pháp)

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



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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 7.3 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2016



NOVOTEL PHU QUOC RESORT



Novotel Villas 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



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



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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019



BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC



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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Shopvillas

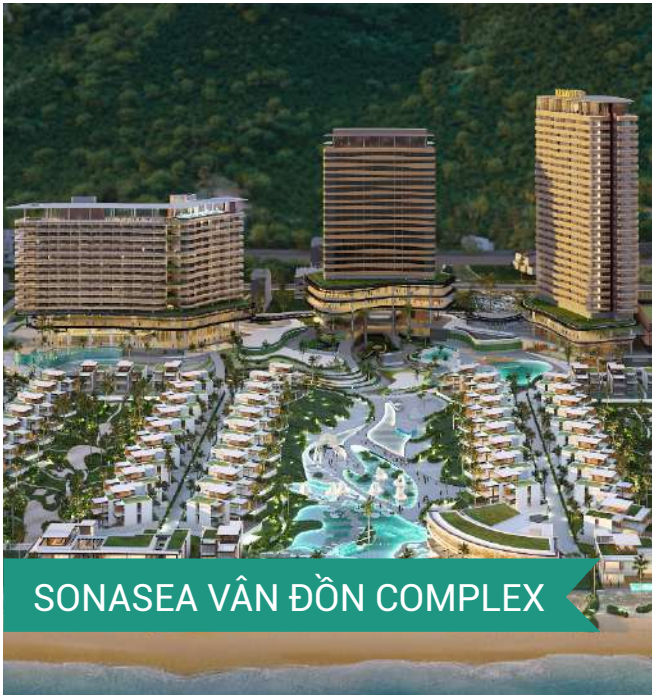


SONASEA PARIS VILLAS

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



SONASEA VÂN ĐỒN COMPLEX

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh
Quy mô: 12 ha
Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)
Sản phẩm: Khách sạn, Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh
Quy mô: 358.3 ha
Quy hoạch: NIHON SEKKEI (Nhật Bản)
Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)
Sản phẩm: Tòa nhà hỗn hợp, Khách sạn, Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự, Shophouse, Bến du thuyền, Khu vui chơi giải trí...



SINGAPORE SHOPTTEL

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh
Quy mô: 3.2 ha
Thiết kế: HUMPHREYS AND PARTNERS ARCHITECTS (Mỹ)
Sản phẩm: 192 căn Shoptel

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Nha Trang
Quy mô: 7.9 ha
Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)
Sản phẩm: Khách sạn, Biệt thự, Căn hộ nghỉ dưỡng



SONASEA PREMIER NHA TRANG



SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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



XÂY DỰNG

Tập đoàn CEO không ngừng nâng cao năng lực tài chính, năng lực thiết bị, công nghệ, các giải pháp kỹ thuật để triển khai thi công các dự án của Tập đoàn và các Chủ đầu tư khác trên địa bàn cả nước.



River Silk City
SÔNG XANH

CEOHOMES RIVER SILK CITY

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



KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT

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



SONASEA
SINGAPORE SHOPTEL

SINGAPORE SHOPTEL

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



Sunny Garden City
Miền Xanh Thịnh Vượng

KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

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



Bamboo Garden

BAMBOO GARDEN

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



DAI VIET COLLEGE

TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT

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



DU LỊCH & 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.



QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

Hiện nay Tập đoàn CEO đang hợp tác với các đơn vị Quản lý khách sạn hàng đầu thế giới để quản lý và vận hành các hệ thống khách sạn của Tập đoàn.

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.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Tập đoàn CEO tập trung đào tạo các chuyên ngành liên quan đến du lịch, điều dưỡng để phục vụ nhu cầu nhân sự của Tập đoàn, các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực du lịch khách sạn và cung ứng cho thị trường Quốc tế.



SONASEA

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...

DỊCH VỤ CHÍNH

- ĐÀO TẠO
- ĐƯA NGƯỜI LAO ĐỘNG ĐI LÀM VIỆC Ở NƯỚC NGOÀI
- TƯ VẤN DU HỌC



TRƯỜNG CAO ĐẲNG ĐẠI VIỆT



DAI VIET COLLEGE

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.



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.



ĐƯA NGƯỜI LAO ĐỘNG ĐI LÀM VIỆC Ở NƯỚC NGOÀI

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

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

I MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

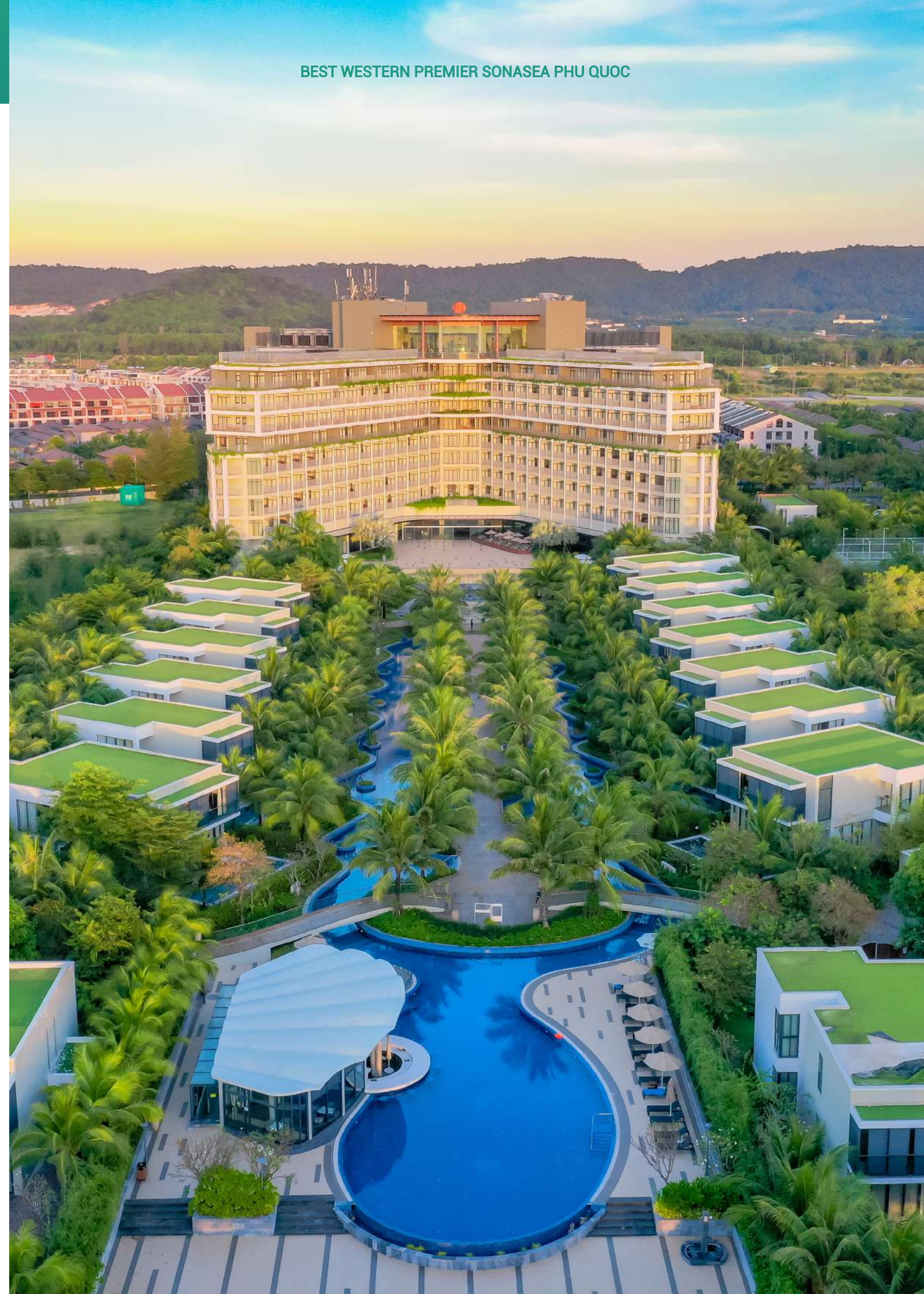
Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động của Công ty, có toàn quyền quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty theo quy định trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;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

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

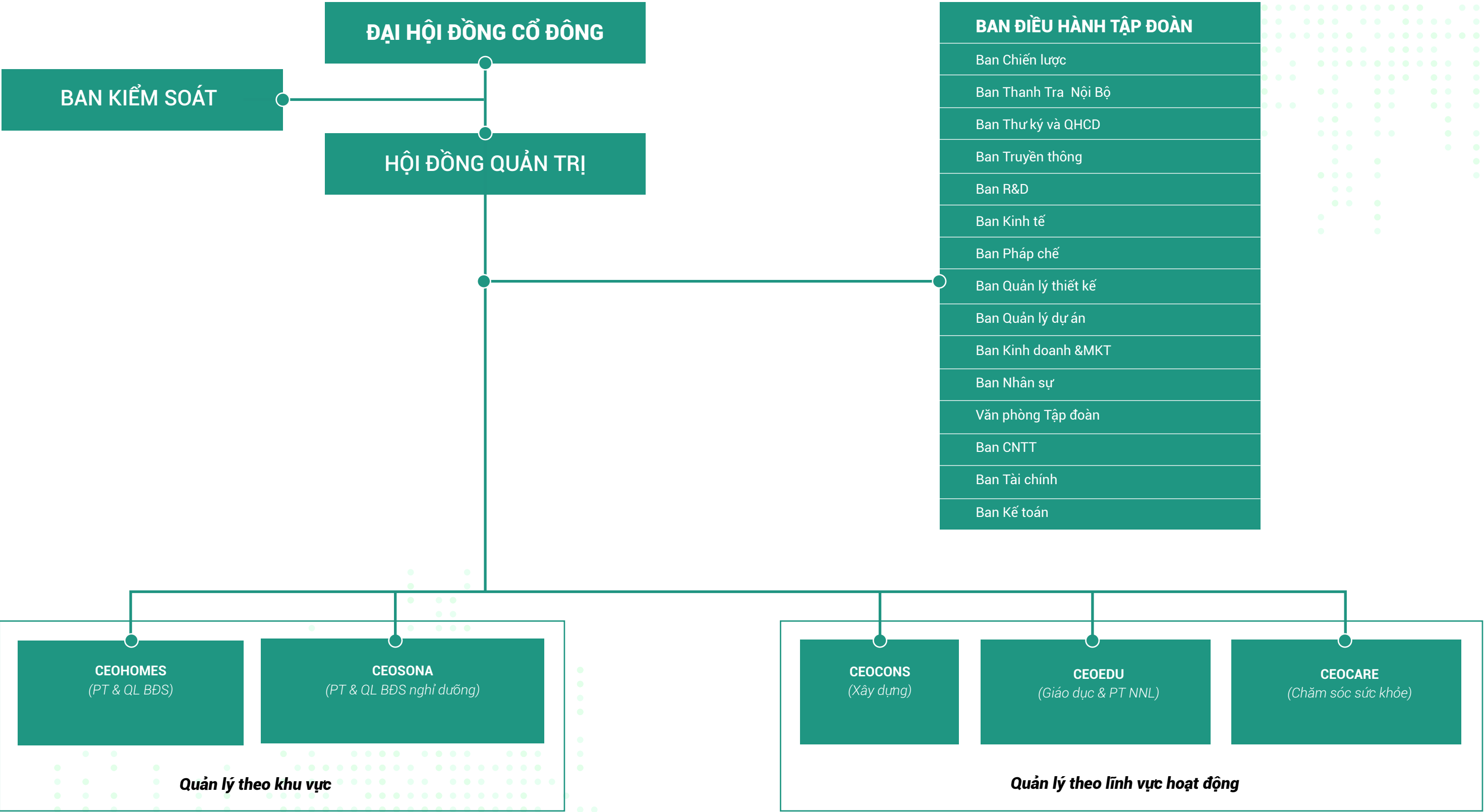
CÁC PHÒNG/BAN TRONG CÔNG TY

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

BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC



I SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



I CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

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

CÁC CÔNG TY CON NẪM 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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	396.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	200.000.000.000	51.59%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	750.000.000.000	90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)	Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000	99%
9	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình (CEO Quảng Bình)	Số 5 đường Bàu Tró, phường Hải Thành, TP Đồng Hới, Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 12 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	100.000.000.000	51%
11	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	65.000.000.000	51%
12	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Điều hành tua du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa; Kinh doanh lữ hành quốc tế	20.000.000.000	51%
13	Công ty Cổ phần Đầu tư BMC -CEO	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	10.000.000.000	43%

I GIỚI THIỆU HĐQT



ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH
CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn

Tiến sĩ Luật; Cử nhân Kinh Tế; Cử nhân Ngoại ngữ Tiếng Anh, Tiếng Nga;

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

Thạc sĩ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính- Kế toán

Kinh nghiệm làm việc

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



ÔNG ĐOÀN VĂN MINH
THÀNH VIÊN HĐQT
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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



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

Trình độ học vấn

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

Kinh nghiệm làm việc

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



ÔNG LƯU ĐỨC QUANG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trình độ học vấn

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Thương Mại.

Kinh nghiệm làm việc

Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2010 với chức vụ Giám đốc Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế. Tháng 11/2012, ông Quang được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO, đến tháng 4/2014 được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát Tập đoàn CEO. Ông Lưu Đức Quang được bầu là thành viên độc lập HĐQT 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.

I GIỚI THIỆU ĐIỀU HÀNH



ÔNG ĐOÀN VĂN MINH
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Kinh nghiệm làm việc
Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2008. Được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc tháng 7/2020 và bổ nhiệm Tổng Giám đốc tháng 07/2021.



ÔNG TẠ VĂN TỔ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

Trình độ học vấn
Kỹ sư xây dựng Đại học Kiến trúc Hà Nội

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



BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn
Cử nhân Kinh tế (Đại học Kinh Tế Quốc dân)

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



ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn
Thạc sĩ Kinh tế Đại học Kinh tế Quốc dân.

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



ÔNG CAO VĂN KIÊN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn
Kỹ sư xây dựng Đại học Kiến trúc Hà Nội

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



BÀ VŨ THỊ LAN ANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình độ học vấn
Thạc sĩ quản trị kinh doanh (trường Đại học Kinh tế quốc dân), Cử nhân Tài chính - Kế toán (Học viện tài chính - kế toán), Cử nhân tiếng Anh thương mại (Đại học Ngoại ngữ Hà Nội).

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



BÀ ĐỖ THỊ THƠM
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trình độ học vấn
Cử nhân Tài chính - Kế toán Đại học Thương mại

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

I GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn
Cử nhân Tài chính - Kế toán

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



ÔNG BUI ĐỨC THUYỀN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn
Cử nhân Tài chính - Kế toán

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



BÀ NGUYỄN THU PHƯƠNG
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trình độ học vấn
Cử nhân Kế toán.

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

I CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN CEO

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



I CÁC RỦI RO

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

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

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



RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

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

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

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

RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

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

RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

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

RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Nhân sự chất lượng, đặc biệt là nhân sự cấp cao vẫn còn hạn chế trên thị trường. Do đó, để thu hút và tạo động lực cho người lao động, Tập đoàn CEO có chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, 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.

03

TÌNH HÌNH HĐKD NĂM 2021 VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022
2. Tình hình tài chính
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
4. Tổ chức và nhân sự
5. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
6. Kế hoạch năm 2022 và các giải pháp thực hiện
7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

THÔNG TIN NGÀNH, TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2021

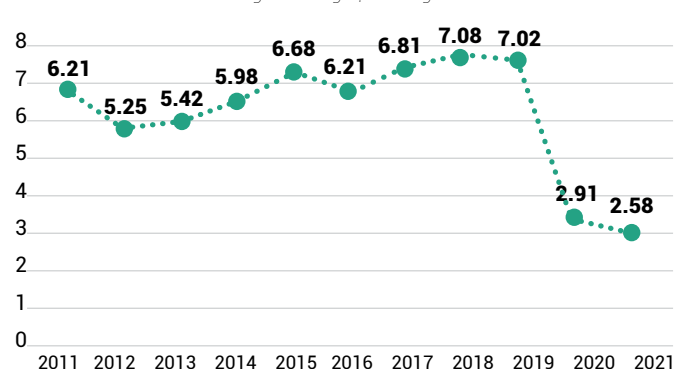
Năm 2021 là một năm đầy biến động, đầy khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam do sự bùng phát của đại dịch toàn cầu. Hàng loạt quốc gia phải áp dụng các biện pháp phong tỏa, đóng cửa nền kinh tế, giãn cách xã hội,... làm gián đoạn các hoạt động sản xuất kinh 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, duy trì tăng trưởng với GDP đạt 2.58%.

GDP VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2011 - 2021

Nguồn: Tổng cục Thống kê



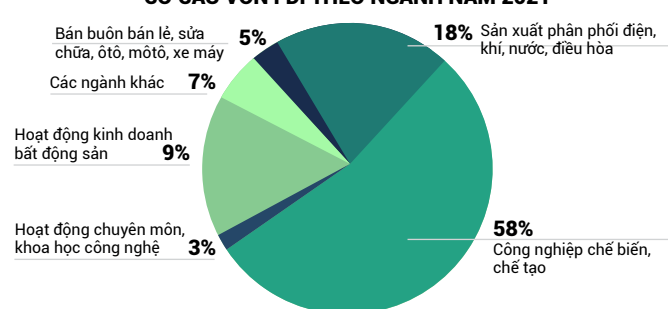
Chất lượng tăng trưởng kinh tế cũng có nhiều cải thiện khả quan, tạo niềm tin cho người dân, doanh nghiệp và các nhà đầu tư thông qua các chỉ tiêu cân đối vĩ mô như lạm phát, tỷ giá hối đoái, cán cân thanh toán, nợ xấu của hệ thống ngân hàng, nợ công/GDP đều không có biến động lớn và cơ bản được giữ 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 2021 không thể không nhắc đến đó là xuất khẩu vượt khó trong tình hình dịch bệnh, duy trì tăng trưởng dương; tổng giá trị xuất khẩu đạt mức cao 336 tỷ USD tăng 19% so với năm 2020. 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 2021 cũng là con số rất khả quan trong tình hình dịch bệnh. Tổng vốn đạt 31,15 tỷ USD tăng 9,2% so với năm 2020.

CƠ CẤU VỐN FDI THEO NGÀNH NĂM 2021



Năm 2021, 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 2021 Việt Nam ghi nhận sự sụt giảm mạnh về lượng khách du lịch quốc tế và nội địa do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Số lượng khách nội địa khoảng 40 triệu lượt người. Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 95% so với năm trước, chỉ đạt 157.300 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 180 nghìn tỷ đồng.

Tuy vậy, ngành du lịch được cho là ngành sẽ hồi phục đầu tiên khi đại dịch được kiểm chế và guồng quay của các hoạt động kinh tế - xã hội bình thường trở lại.

Về ngành bất động sản năm 2021 - tiếp tục là một năm khó khăn kéo dài của 2020. Năm 2021 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 2020.

Một trong những điểm nghẽn lớn của thị trường bất động sản 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.

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 ở nhiều khu vực.

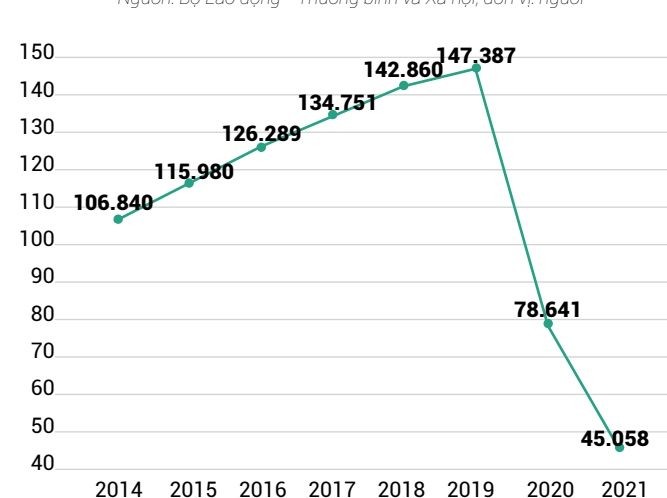
Năm 2021 cũng là một năm nhiều khó khăn đối với hoạt động xuất khẩu lao động khi dịch bệnh bùng phát trở lại

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 ngoài nước, tổng số lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài trong năm 2021 là 45.058 lao động (15.177 nữ), chỉ đạt 50% kế hoạch được giao năm 2021 (90.000 lao động), bằng 57,29% so với số lượng lao động xuất cảnh của năm 2020 (78.641 lao động).

SỐ LAO ĐỘNG ĐI LÀM VIỆC Ở NƯỚC NGOÀI TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY

Nguồn: Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, đơn vị: người



ĐÁNH GIÁ VỀ VỊ THẾ VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2022

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

GDP Việt Nam, khu vực và Thế giới

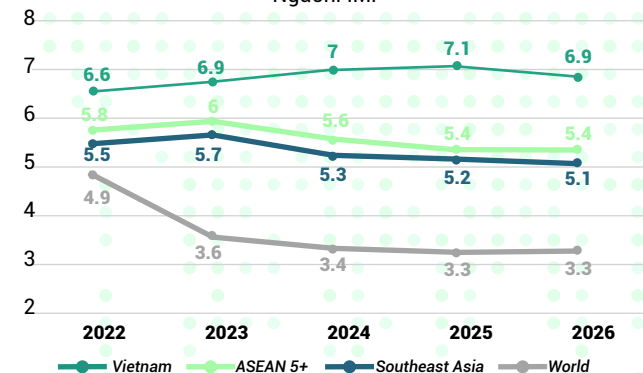
Country/Area	2022	2023	2024	2025	2026
Vietnam	6.6	6.8	7.0	7.1	6.9
ASEAN -5*	5.8	6	5.6	5.4	5.4
Southeast Asia	5.5	5.7	5.3	5.2	5.1
World	4.9	3.6	3.4	3.3	3.3

Nguồn: Quỹ tiền tệ quốc tế - IMF

ASEAN-5*: Indonesia, Malaysia, Philippines, Thailand, Vietnam

DỰ BÁO GDP VIỆT NAM, KHU VỰC VÀ THẾ GIỚI

Nguồn: IMF



• 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 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 2022-2023 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. Chính sách sống chung với Covid-19 làm giảm áp lực với ngành kinh tế mũi nhọn là du lịch. Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn và văn phòng đơ khó khăn hơn.

Hiện có những tín hiệu tích cực tháo gỡ nút thắt của ngành, mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản 2022.



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 1/1/2022 sẽ tháo gỡ được phần lớn vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản. Nghị quyết 164 được kỳ vọng sẽ thổi luồng gió mới cho thị trường với những cơ hội phát triển mới.

Thị trường bất động sản 2022 sẽ bước vào nhiệm 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 2022, thị trường được kỳ 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, tỷ lệ tiêm vắc xin của Việt Nam rất cao. Tỷ lệ bao phủ ít nhất 01 liều vaccine là 100% và tỷ lệ tiêm đủ liều cơ bản là 92,6% dân số từ 18 tuổi trở lên (nguồn: website Bộ Y Tế ngày 11/1/2022). 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 doanh nghiệp của Chính phủ chắc chắn sẽ góp phần giảm bớt áp lực tài chính giúp doanh nghiệp có nguồn vốn để tiếp tục hoạt động cũng như đầu tư phát triển, sẵn sàng cho sự bùng nổ 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 2021

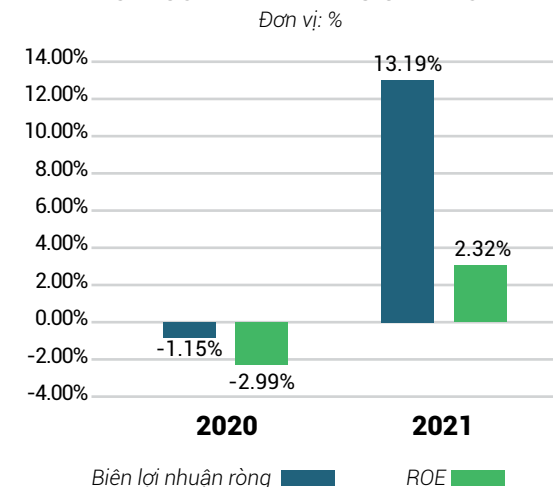
- Năm 2021, dưới sự chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị, cùng với sự nỗ lực của toàn thể Ban lãnh đạo Tập đoàn và các Công ty thành viên, mặc dù do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nhưng Tập đoàn đã cố gắng thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm theo Nghị quyết của ĐHQĐ
- Kết thúc năm 2021, mặc dù Doanh thu thuần đạt được 901.810 triệu đồng giảm 32% so với cùng kỳ năm 2020 nhưng Lợi nhuận sau thuế đạt 82.140 triệu đồng tăng 185 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 và vượt 2,6% so với kế hoạch đề ra.
- Năm 2021, Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 102.793 triệu đồng tăng 98.911 triệu đồng so với năm 2020. Lợi nhuận khác đạt 16.138 triệu đồng tăng 35.251 triệu đồng so với 2020.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2021

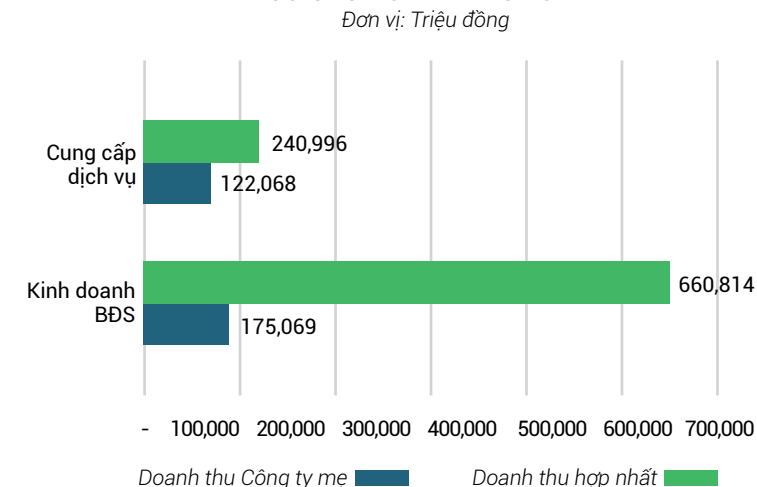
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	2020	+/- So với cùng kỳ (%)	So với Kế hoạch (%)
Doanh thu thuần (triệu đồng)	1.600.000	901.810	1.323.834	-32	-44
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	100.000	118.931	(15.230)	656	19
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	80.000	82.140	(103.301)	795	2,6

- Tại ngày 31/12/2021, các chỉ số về khả năng sinh lợi có đã có cải thiện so với năm 2020 do công ty đã dần thích ứng với dịch bệnh và đã cải thiện hoạt động kinh doanh cho phù hợp với tình hình mới.

CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



CƠ CẤU DOANH THU 2021



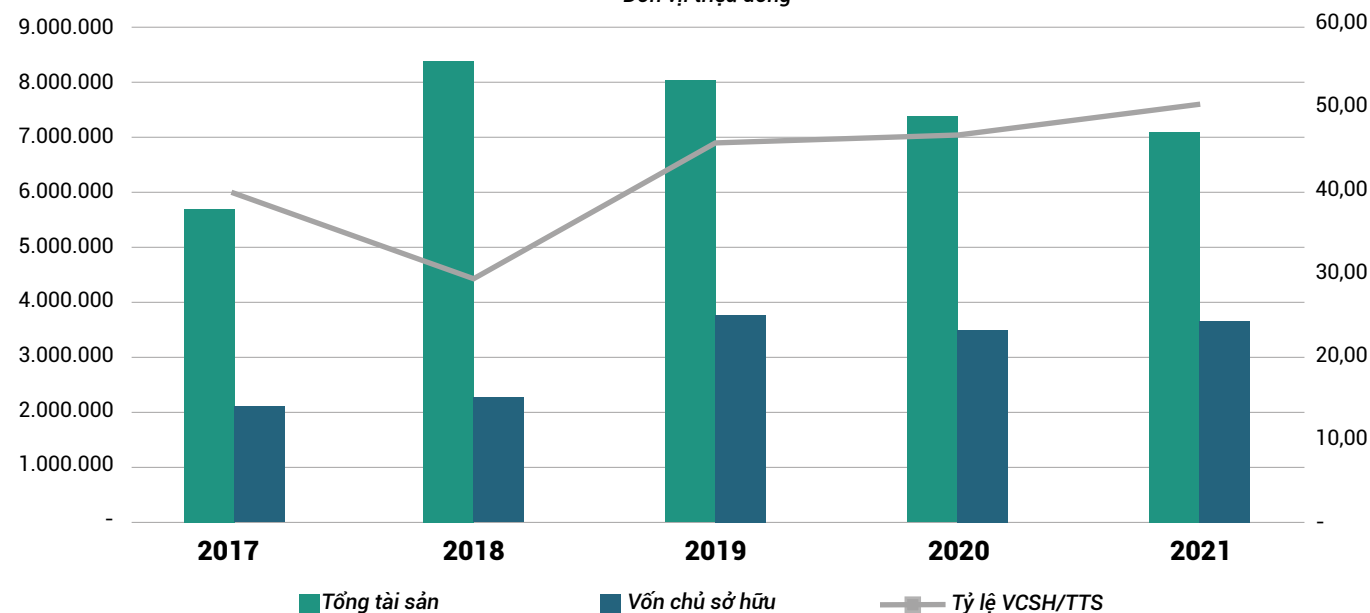
- Doanh thu năm 2021 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 2 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ.
- Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt hơn 660 tỷ đồng, giảm 29% so với cùng kỳ và chiếm 73% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2021.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Tổng tài sản của Tập đoàn đạt 7.050 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2021. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 36,37% và tài sản dài hạn chiếm 63,63% tổng tài sản. Tổng tài sản giảm nhẹ, sau một năm 2021 đầy biến động do dịch bệnh Covid-19.
- Tài sản ngắn hạn đạt 2.564 tỷ đồng cuối năm 2021, tăng 60 tỷ đồng so với năm 2020,
- Tài sản dài hạn đạt 4.485 tỷ đồng tại ngày 31/12/2021, giảm 9,08% so với cùng kỳ 2020, chủ yếu do chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm và lợi thế thương mại giảm.
- Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2021 ở mức 3.515 tỷ đồng, giảm 466 tỷ đồng tương đương 11,7% so với mức 3.981 tỷ đồng cùng kỳ năm 2020 chủ yếu từ hạng mục vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm,
- Nợ ngắn hạn là 2.192 tỷ đồng, chiếm 62,36% Nợ phải trả, tăng 11,46 % so với cùng kỳ năm trước, Nợ dài hạn là 1.322 tỷ đồng, chiếm 37,64% Nợ phải trả, giảm 9,58% so với cùng kỳ năm trước.
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2021 đạt 3.534 tỷ đồng, giảm 78 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020.
- Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến hoạt động kinh doanh của công ty: Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn CEO chủ yếu sử dụng bằng Đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

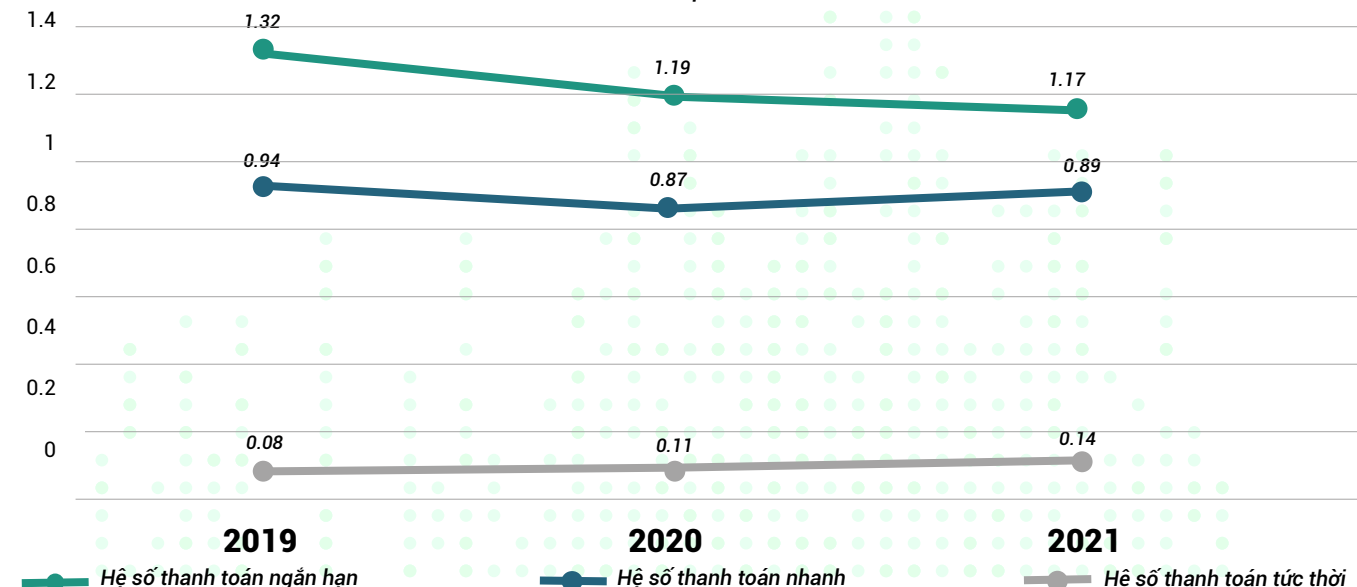
TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: triệu đồng



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Đơn vị: Lần



I CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

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

» 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 1,17 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 0,89 lần, năm 2019 chỉ số này là 0,87 lần.

» CÁC CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN:

Hệ số nợ trên tổng tài sản của công ty năm 2021 là 0,50 lần giảm so với mức 0,53 lần trong năm 2020. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2021 giảm đi 0,16 lần so với năm 2020 và ở mức 0,99 lần. Các hệ số này cho thấy tình trạng sức khỏe của công ty đang ở mức tốt và công ty có khả năng sử dụng nguồn vốn tự có của chính mình để tự thanh toán các khoản nợ hiện có.

» CÁC CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Vòng quay hàng tồn kho của công ty tăng so với năm 2020 và ở mức 1,23 lần cho thấy tốc độ bán hàng của công ty đã được đẩy mạnh hơn trong năm 2021. 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 0,13 lần giảm so 0,05 với năm 2020.

» CÁC CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI:

Các chỉ số về khả năng sinh lời đều tăng mạnh so với năm 2020 cho thấy hiệu quả trong đường lối, chính sách kinh doanh linh hoạt của Ban Lãnh đạo Công ty trong bối cảnh ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

I TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Đối với lĩnh vực Bất động sản nhà ở

Năm 2021, Tập đoàn tập trung triển khai các dự án trọng điểm đáp ứng tiến độ công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, nỗ lực thúc đẩy việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng cho các dự án trọng điểm.

Đối với lĩnh vực Bất động sản nghỉ dưỡng

Dù chịu nhiều ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nhưng thời gian qua, Tập đoàn CEO vẫn nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh các sản phẩm ở 2 thị trường trọng điểm là Vân Đồn (Quảng Ninh) và Phú Quốc (Kiên Giang).

Tại Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City, Tập đoàn CEO lần đầu tiên định danh và phát triển concept nghỉ dưỡng “Homeliday” (kết hợp của “second-home” (ngôi nhà thứ 2) và “holiday” (kỳ nghỉ)). Doanh nghiệp kỳ vọng concept này sẽ góp phần đưa Vân Đồn vươn mình trở thành trung tâm ngôi nhà thứ hai của cả nước. Đồng thời, giới thiệu các sản phẩm mới được thị trường đón nhận.

Đối với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực

Năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch bệnh Covid-19 và các chính sách đóng cửa biên giới của Chính phủ Nhật Bản, việc đưa các thực tập sinh sang thị trường Nhật Bản của Tập đoàn chịu ảnh hưởng tiêu cực do hoạt động này gần như bị tạm dừng. Tính đến 12/2021, Tập đoàn đã đưa được hơn 6.000 lao động sang thị trường Nhật Bản, tiếp tục là một trong các đơn vị lớn nhất đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản.

Tiếp tục duy trì hoạt động đào tạo nghề đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực cho Tập đoàn, cho thị trường trong nước và sẵn sàng thị trường Nhật Bản.

Đối với lĩnh vực xây dựng

Năm 2021, CEO Xây dựng tập trung triển khai thi công các Dự án của Tập đoàn tại Vân Đồn, Hà Nội, Phú Quốc, Hà Nam; công tác thi công đáp ứng được yêu cầu theo đúng tiến độ đề ra của các Dự án.

Đối với lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn

Năm 2021 tiếp tục là năm mà ngành du lịch Việt Nam phải đối mặt với những khó khăn. Hoạt động du lịch và quản lý khách sạn của Tập đoàn bị ảnh hưởng nặng nề, các khách sạn tại Phú Quốc của Tập đoàn đã phải vận hành ở mức tối thiểu trong suốt thời gian giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid-19. Mặc dù vậy, các tổ hợp khách sạn của Tập đoàn vẫn luôn trong trạng thái sẵn sàng để tiếp đón du khách trong nước cũng như quốc tế.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

I BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tại thời điểm 31/12/2021, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 06 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	50	0,000019
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	8.750	0,003
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	0	0
4	Ông Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	28.350	0,01
5	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0
6	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.072.500	0,42

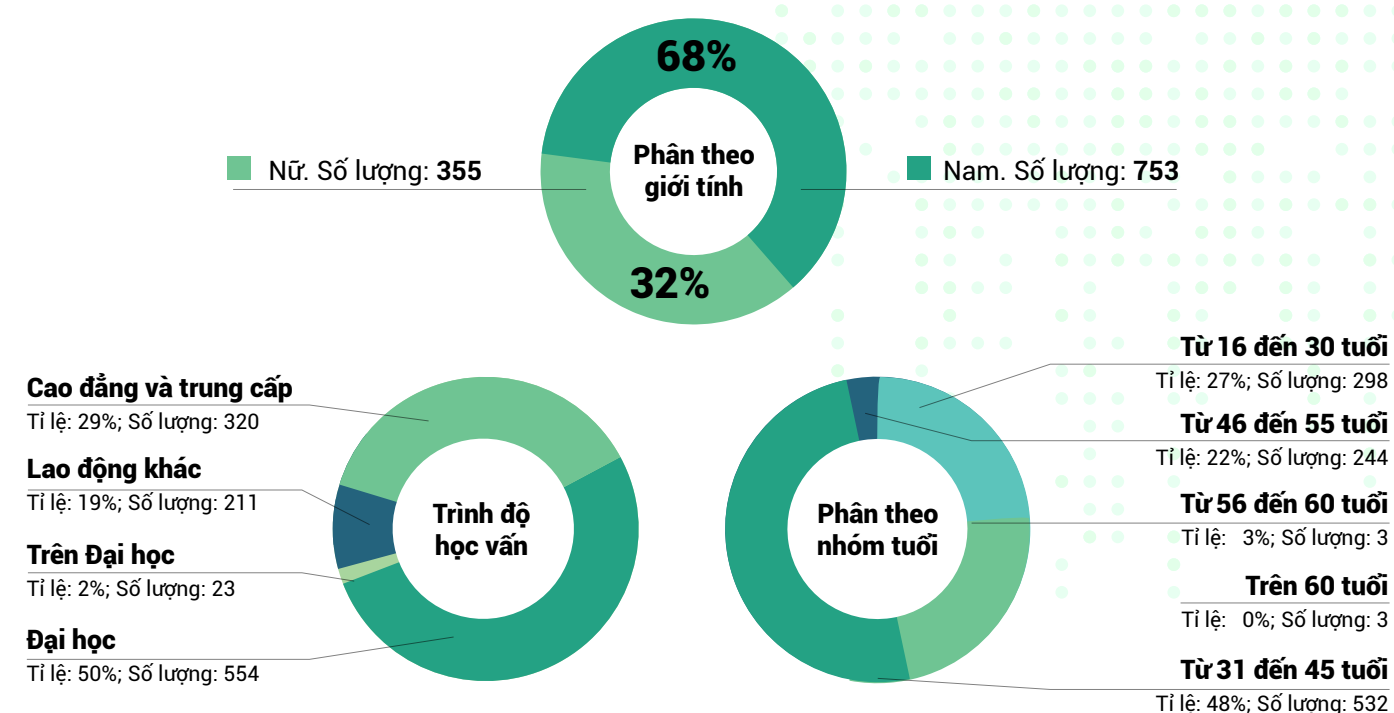
NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2021, để thích ứng với hoàn cảnh mới Hội đồng quản trị đã tiến hành tái cơ cấu bộ máy nhân sự với mục tiêu dần chuyển giao cho thế hệ lãnh đạo trẻ, từng bước đột phá và chinh phục các mục tiêu mới:

- Bổ nhiệm Ông Đoàn Văn Minh giữ chức danh Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/7/2021;
- Bổ nhiệm Ông Tạ Văn Tố giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc thường trực kể từ ngày 01/07/2021;
- Miễn nhiệm thành viên Ban điều hành đối với Bà Phan Lê Mỹ Hạnh ngày 01/07/2021 và Ông Nguyễn Văn Đông ngày 01/09/2021

I NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG VÀ CƠ CẤU NHÂN SỰ NĂM 2021: 1.108 NHÂN SỰ



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 2021, tổng số nhân sự Tập đoàn là 1.108 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo..

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

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

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

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



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

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



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động là 17,1 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 2021, 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 cũng tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành.

KẾ HOẠCH NĂM 2022 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN:

- Tập trung triển khai các dự án trọng điểm: CEOHomes Hana Garden City tại Hà Nội, Sonasea Residences tại Phú Quốc, đáp ứng tiến độ công tác kinh doanh theo kế hoạch.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG:

- Hoàn thiện HTKT, tiện ích và thi công xây dựng các hạng mục/sản phẩm tại dự án trọng điểm Sonasea Vân Đồn Harbor City, trong đó tập trung triển khai sản phẩm Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn;
- Hoàn thiện thủ tục các dự án BĐS nghỉ dưỡng khác để chuẩn bị thi công và kinh doanh khi điều kiện thuận lợi;
- Tiếp tục giới thiệu tới thị trường những sản phẩm BĐS đáp ứng nhu cầu thị trường tại các Dự án trọng điểm của Tập đoàn trong năm 2022: Sonasea Vân Đồn Harbor City, Sonasea Residences Phú Quốc, Sonasea Premier Nha Trang...
- Sớm đưa các dự án tiềm năng khác vào triển khai.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG:

- Đẩy mạnh tiến độ thi công các hạng mục công trình tại các dự án trọng điểm của Tập đoàn, đáp ứng công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng;
- Tận dụng thế mạnh về thi công HTKT tìm kiếm các công trình/dự án ngoài Tập đoàn.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

- Kiểm soát, quản lý chặt chẽ và tiết kiệm chi phí vận hành đối với các khách sạn. Thực hiện các giải pháp để đón du khách trong nước cũng như quốc tế, tăng tỷ lệ lấp đầy;
- Ngoài việc hỗ trợ để tăng tỷ lệ lấp đầy tại các khách sạn của Tập đoàn, đẩy mạnh hoạt động tour tại các địa phương có nhu cầu du lịch lớn sau một thời gian dài hạn chế do dịch Covid-19 bùng phát;
- Xây dựng và phát triển thương hiệu quản lý khách sạn của Tập đoàn.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- Triển khai tốt công tác tuyển dụng, đào tạo để sẵn sàng đưa thực tập sinh sang thị trường Nhật Bản khi mở cửa rộng rãi trở lại. Tiếp tục lấy thị trường Nhật Bản là thị trường trọng tâm trong năm 2022.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tuyển sinh các chuyên ngành về du lịch, điều dưỡng. Nghiên cứu, lập hồ sơ xin cấp giấy phép mở mã ngành Ngôn ngữ Nhật để kịp thời phục vụ cho công tác tuyển sinh năm 2022. Nghiên cứu mô hình đào tạo chuyển đổi số theo CN 4.0, đào tạo online và tổ chức đào tạo nghề gắn với Doanh nghiệp.

CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

- Triển khai thực hiện và hoàn thành kế hoạch SXKD 2022 được ĐHCĐ thông qua;
- Nghiên cứu và đề xuất phát triển các dự án tiềm năng trên địa bàn cả nước, đảm bảo tính hiệu quả, phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển của Tập đoàn, chủ trương của Hội đồng quản trị;
- Tiếp tục áp dụng các phương pháp kinh doanh linh hoạt, Tập đoàn CEO cũng chuẩn bị mọi điều kiện để các lĩnh vực kinh doanh chủ chốt khác đều có thể bắt đầu hoạt động Covid-19. Kiểm soát để đảm bảo tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn, đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Tập đoàn;
- Triển khai các hình thức huy động vốn phù hợp, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn để phục vụ việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022, chiến lược trung và dài hạn của Tập đoàn;
- Tổ chức, sắp xếp lại bộ máy, nhân sự, hoàn thiện các quy trình để nâng cao hiệu quả quản lý; triển khai mạnh mẽ chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành và công tác kinh doanh, bán hàng;
- Xây dựng môi trường làm việc hiệu quả, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

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 2021, Tập đoàn đã chi hơn 13 tỷ VND cho các hoạt động cộng đồng như mua Vaccine, trang thiết bị y tế,... đồng thời 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).

04

QUẢN TRỊ CÔNG TY

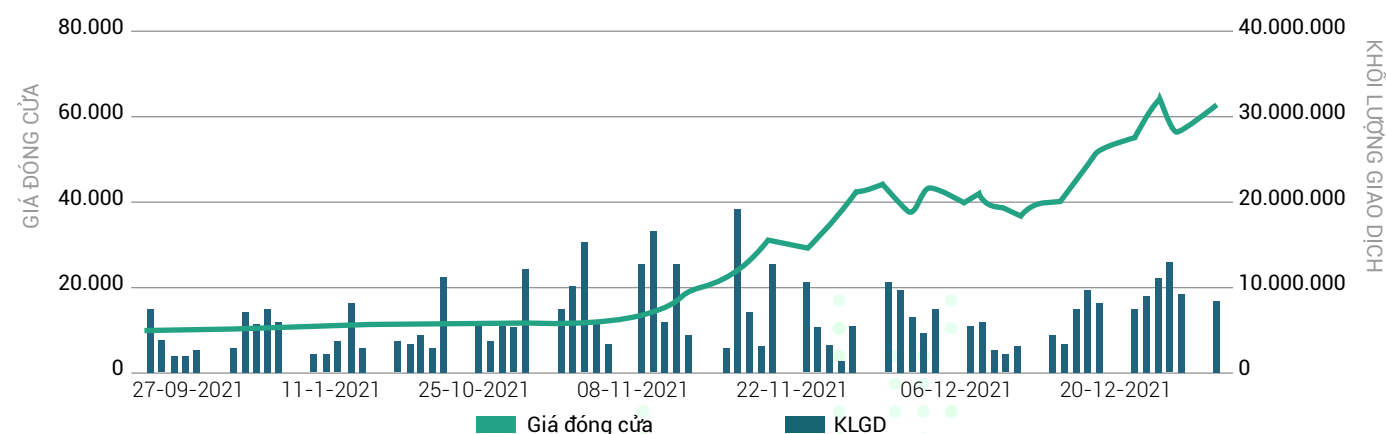
1. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông
2. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021
3. Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
5. Tăng cường quản trị công ty

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

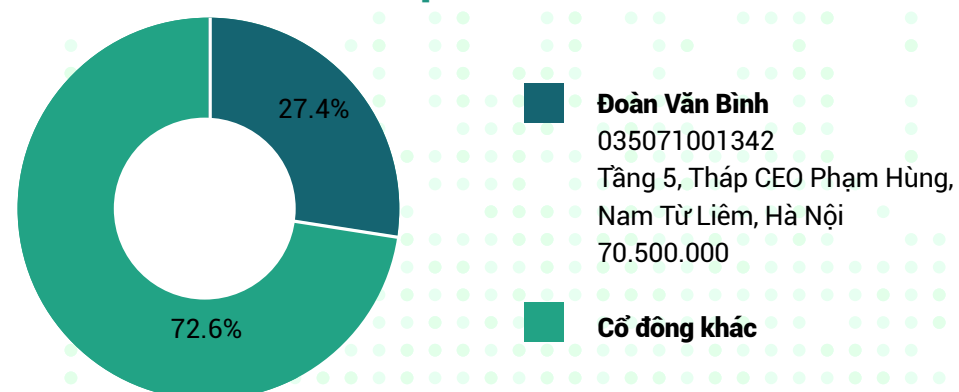
I THÔNG TIN CỔ PHIẾU

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	70.900 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	70.900 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	7.700 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân/ngày năm 2021	5,212,779 cổ phiếu

II BIỂU ĐỒ GIÁ VÀ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2021



I DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31/12/2021



Đoàn Văn Bình
035071001342
Tầng 5, Tháp CEO Phạm Hùng,
Nam Từ Liêm, Hà Nội
70.500.000

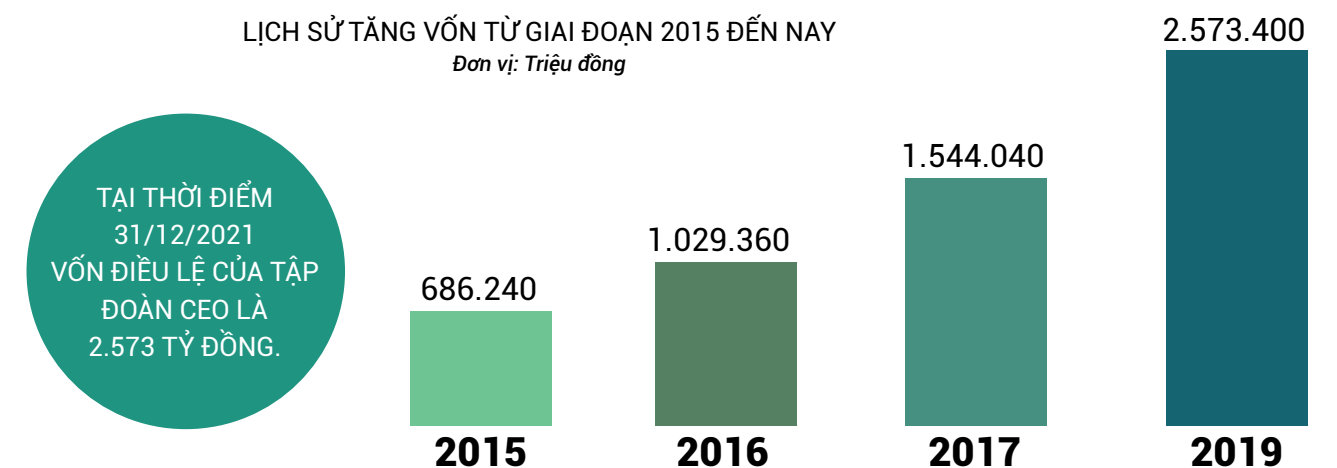
Cổ đông khác

I CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2021

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Loại cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% tổng số cổ phần trở lên)	70.500.000	27,40	1	1	-
	Trong nước	70.500.000	27,40			
2	Cổ đông khác	186.839.985	72,60	26.433	26.386	47
	Trong nước	186.524.492	72,48	26.380		
	Nước ngoài	315.493	0,12	53		
	TỔNG CỘNG	257.339.985	100	26.434	26.387	47
	Trong đó: Trong nước	257.024.492	99,88	26.381		
	Nước ngoài	315.493	0,12	53		

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

LỊCH SỬ TĂNG VỐN TỪ GIAI ĐOẠN 2015 ĐẾN NAY
Đơn vị: Triệu đồng



I LỊCH SỬ CHI TRẢ CỔ TỨC (2013-2021)

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL	Hình thức chi trả
2013	7,5%	Bằng tiền
2014	8%	Bằng tiền
2015	9%	Bằng tiền
2016	10%	Bằng tiền
2017	10%	Bằng tiền
2018	10%	Bằng tiền
2019	0	
2020	0	

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ TRONG NĂM 2021

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc	132.750	0,05 %	50	0,000019%
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc	108.750	0,04%	8.750	0.003%
3	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	200.035	0,08%	50.035	0,02%

Cổ phiếu quỹ: Không có

I HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG & NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2021

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

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

tư và các chuyên gia phân tích. Năm 2021 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 chưa thể tổ chức như kế hoạch.

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

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

I CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến 31/12/2021

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 Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	50	0,000019
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên độc lập HĐQT	0	0

I CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2021

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	20	100%
2	Bà Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	20	100%
3	Ông Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	8	100%
4	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	20	100%
5	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên độc lập HĐQT	20	100%
6	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	12	100%

I CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2021/NQ-HĐQT	22/1/2021	Thông qua giao dịch giữa Tập đoàn CEO với các bên liên quan trong năm 2021
2	01A/2021/NQ-HĐQT	04/2/2021	Thông qua việc tăng vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
3	02/2021/NQ-HĐQT	05/02/2021	Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2021
4	03/2021/NQ-HĐQT	02/03/2021	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021
5	03A/2021/NQ-HĐQT	30/03/2021	Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản để đảm bảo cho khoản vay
6	04/2021/NQ-HĐQT	09/04/2021	Gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2021
7	05/2021/NQ-HĐQT	13/05/2021	Chốt danh sách họp ĐHĐCĐ thường niên 2021
8	05A/2021/NQ-HĐQT	30/06/2021	Phê duyệt đầu tư khu thấp tầng và vay vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế
9	06/2021/NQ-HĐQT	01/07/2021	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm cán bộ quản lý của Tập đoàn
10	07/2021/NQ-HĐQT	01/07/2021	Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
11	07A/2021/NQ-HĐQT	02/07/2021	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2021
12	08/2021/NQ-HĐQT	14/07/2021	Phê duyệt điều chỉnh dự án xây dựng Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai
13	09/2021/NQ-HĐQT	20/07/2021	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập và cử người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục Trí Tuệ Việt
14	10/2021/NQ-HĐQT	29/07/2021	Điều chỉnh một số nội dung Nghị quyết số 09/2021/NQ-HĐQT ngày 20/07/2021 của Hội đồng quản trị
15	11/2021/NQ-HĐQT	31/08/2021	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Văn Đông
16	12/2021/NQ-HĐQT	01/09/2021	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O
17	13/2021/NQ-HĐQT	20/10/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông
18	14/2021/NQ-HĐQT	26/10/2021	Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu phần mềm CEO
19	15/2021/NQ-HĐQT	26/10/2021	Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm đào tạo Công nghệ Cao Đại Việt
20	16/2021/NQ-HĐQT	28/10/2021	Thông qua nội dung về dự án Đầu tư xây dựng Khu phần mềm CEO

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

Năm 2021, 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 2021;
- 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 2021;
- 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 2021;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Giám sát, kiểm tra việc thực hiện các Quy chế, Quy định, Quy trình của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT:

Năm 2021 tiếp tục là một năm Tập đoàn gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, tuy nhiên với sự thích ứng linh hoạt của Ban Lãnh đạo và sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Tập đoàn đã vượt qua giai đoạn thách thức nhất trong lịch sử 20 năm xây dựng và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, khẳng định được uy tín và thương hiệu của Công ty thể hiện qua các chỉ tiêu chính sau:

1. Về các chỉ tiêu tài chính

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2021: đạt 1.249 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: đạt hơn 82 tỷ đồng tăng 185 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 vượt 2,1 tỷ đồng tương đương 2,6% so với kế hoạch đề ra.

Tính đến ngày 31/12/2021:

- Nợ phải trả giảm 476 tỷ đồng;
- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng hơn 80 tỷ đồng so với thời điểm ngày 1/1/2021;

2. Về các dự án trọng điểm

Đối với lĩnh vực chủ chốt là Bất động sản, Tập đoàn CEO đã tập trung đẩy mạnh tiến độ dự án và hoạt động kinh doanh tại các thị trường trọng điểm là Vân Đồn (Quảng Ninh), Phú Quốc (Kiên Giang) và các dự án trọng điểm khác tại một số địa phương trên cả nước.

Tại Vân Đồn, dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City quy mô 358,3ha do doanh nghiệp làm Chủ đầu tư đã tạo tiếng vang tốt trên thị trường khi liên tiếp giới thiệu những dòng sản phẩm cao cấp và mang tính tiên phong tại khu vực. Bên cạnh việc hoàn thiện khu phố thương mại Singapore Shoptel và công bố thông tin về những dòng sản phẩm mới như: biệt thự biển Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, nhà phố biển Sonasea Silk Path..., các công trình tiện ích như bãi biển Sonasea Long Beach, đường nội khu và cảnh quan dự án cũng tích cực được thi công.

Tập đoàn CEO cũng mạnh dạn triển khai và phát triển sản phẩm mang tính định hướng, đó là concept nghỉ dưỡng "Homeliday", là sự kết hợp của 2 yếu tố "second-home" (ngôi nhà thứ 2) và "holiday" (kỳ nghỉ). Concept này được kỳ vọng sẽ góp phần tạo thành tiêu chuẩn đưa các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng trở thành không gian đa năng, nơi để ở, để sống, làm việc, hay ẩn mình trong thiên tai, dịch bệnh.

Với kinh nghiệm từng phát triển thành công các dự án nghỉ dưỡng tại Phú Quốc, Tập đoàn CEO đặt mục tiêu sẽ đưa Vân Đồn trở thành trung tâm "second-home" cho Việt Nam và toàn cầu thông qua những sản phẩm nghỉ dưỡng đẳng cấp.

3. Về thương hiệu

Năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh nhưng Tập đoàn CEO đã xuất sắc vượt qua giai đoạn nhiều khó khăn và bứt phá mạnh mẽ, đạt những kết quả đáng ghi nhận, khẳng định thương hiệu và sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- Tập đoàn CEO nằm trong Top 100 Doanh nghiệp bền vững năm 2021 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);
- Tập đoàn được UBND TP Hà Nội tặng cờ "Đơn vị xuất sắc phong trào thi đua năm 2020" do có nhiều thành tích, đóng góp tích cực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội Thủ đô;
- Tập đoàn CEO được vinh danh Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam tại Lễ vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2020 – 2021 và được vinh danh Top 10 chủ đầu tư hàng đầu năm 2020-2021 tại BCI Asia Awards;
- Các Dự án trọng điểm của Tập đoàn cũng được vinh danh và nhận các giải thưởng có uy tín.

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

Trong năm 2021, 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 2021 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.

I ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2022

Trong bối cảnh thế giới và trong nước vẫn đang chịu tác động từ đại dịch Covid-19, trước diễn biến phức tạp do xung đột chính trị giữa một số quốc gia, với những thách thức và cơ hội của tình hình mới, Hội đồng quản trị đặt ra định hướng và kế hoạch hoạt động năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu chính :

Tổng doanh thu hợp nhất: **3.000 tỷ** đồng

Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất: **300 tỷ** đồng

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

- Tái cấu trúc các ngành nghề kinh doanh chính. Tập trung nhiều hơn cho phát triển BĐS nhà ở, khu đô thị tích hợp du lịch, nghỉ dưỡng. Cải thiện năng lực cho lĩnh vực xây dựng. Thúc đẩy công tác đào tạo nghề đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về nhân lực cho thị trường trong nước và Nhật Bản. Chú trọng du lịch nội địa để khai thác hiệu quả các khu nghỉ dưỡng trong tình hình mới;
- Nghiên cứu mở rộng sang các ngành, lĩnh vực mới như năng lượng xanh, bất động sản khu công nghiệp, bất động sản logistics, bất động sản phục vụ người cao tuổi, viện dưỡng lão...;
- Tiếp tục hoàn thiện các quy chế quản trị doanh nghiệp;
- Nâng cao năng lực tài chính đáp ứng nhu cầu phát triển;
- Đẩy mạnh việc phát triển quỹ đất: Tham gia đấu thầu, đấu giá, M&A, hợp tác đầu tư các dự án có tiềm năng, phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn. Trong năm 2022, Tập đoàn có kế hoạch phát triển thêm các dự án mới trên địa bàn cả nước với tổng quy mô gấp rưỡi hoặc gấp đôi hiện nay, đảm bảo quỹ đất phát triển cho nhiều năm tới;
- Tập trung triển khai các dự án có đầy đủ pháp lý để tối ưu hoá nguồn lực, quay vòng vốn nhanh, tránh dàn trải đầu tư và giới thiệu tới thị trường những sản phẩm BĐS phù hợp nhu cầu tại các địa bàn trọng điểm như Quảng Ninh, Hà Nội, Khánh Hoà và Kiên Giang;
- Chuyển đổi số và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;
- Tiếp tục nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng (CSR) và cải thiện môi trường, xã hội và quản trị (ESG).

Đào tạo về quản trị Tập đoàn

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

Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2022 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021

I THÀNH VIÊN BKS

Tính đến 31/12/2021

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	0,031	
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	50.035	0,02%	
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	0	0	

I ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2021

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

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

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Năm 2021, Ban kiểm soát Tập đoàn đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính – kế toán, đảm bảo tính hợp pháp trong các hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác của công ty, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của công ty và cổ đông;
- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình hoạt động, thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT, Ban Tổng giám đốc công ty trong việc xây dựng các Quy chế hoạt động, Nghị quyết, Quyết định
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;
- Giám sát, đảm bảo việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty;
- Chủ động lập kế hoạch kiểm soát và triển khai thực hiện kế hoạch theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Chủ động phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng/ Ban chuyên môn trong công việc;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến, kiến nghị trong việc giám sát hoạt động tổ chức và điều hành kinh doanh của công ty trong các cuộc họp;
- Thẩm định, soát xét tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tài chính quý, 06 tháng, cả năm của công ty;
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của công ty đã ban hành.

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

Trong năm 2021, 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 ĐHCĐ 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.

I KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

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

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

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

THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

Tập đoàn đã thực hiện chi trả thù lao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, BKS theo Nghị quyết và kế hoạch kinh doanh được ĐHCĐ thường niên 2021. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2021 như sau:

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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2021

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc	132.750	0,05%	50	0,000019%	Bán
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc	108.750	0,04%	8.750	0.003%	Bán
3	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	200.035	0,08%	50.035	0,02%	Bán

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

Tên tổ chức/cá nhân	Công ty cổ phần xây dựng C.E.O		
Mối quan hệ liên quan với công ty	Công ty con		
Số CMND/ Hộ chiếu/ ĐKKD, ngày cấp, nơi cấp	0102389667		
Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội		
Thời điểm giao dịch với công ty	04/01/2021	07/07/2021	21/09/2021
Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	01/2021/NQ-HĐQT	01/2021/NQ-HĐQT	01/2021/NQ-HĐQT
Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Hợp đồng sửa chữa bảo trì các căn biệt thự	Hợp đồng thi công và hoàn thiện mặt ngoài một số căn biệt thự	Hợp đồng thi công các căn biệt thự
Ghi chú			

I 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.



05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

TẦM NHÌN BỀN VỮNG

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

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



Đối với xã hội

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



Đối với người lao động

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



Đối với khách hàng

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



Đối với cổ đông và đối tác

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

I CÁC CON SỐ NỔI BẬT

TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH BỀN VỮNG

Tổng doanh thu:

1.249
Tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế:

118.931
triệu đồng

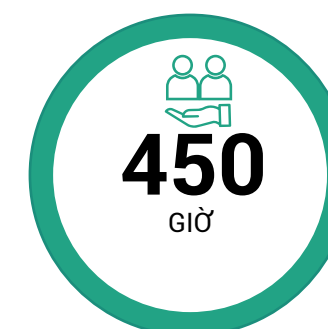
Lợi nhuận sau thuế:

82.140
triệu đồng

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC



CHI CHO HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO



ĐÀO TẠO

ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



CHI CHO HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI

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 2021, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chương trình, hành động cụ thể và thiết thực, theo sát định hướng chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

- Tập đoàn đẩy mạnh nguồn doanh thu, lợi nhuận thường xuyên, ổn định: Linh hoạt trong việc dịch chuyển cơ cấu doanh thu, tăng tỷ trọng doanh thu thường xuyên. Theo đó, Tập đoàn nỗ lực đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ trong sự hiện diện và nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ, sản phẩm trong tất cả các lĩnh vực kinh doanh.
- Cơ cấu vốn hợp lý, tăng cường hiệu quả sử dụng vốn: Cấu trúc vốn của Tập đoàn luôn được tối ưu hóa, sử dụng hợp lý và hiệu quả nhờ dòng tiền từ việc triển khai thành công các hoạt động kinh doanh bán hàng, kết hợp linh hoạt với các nguồn vốn thị trường, vốn huy động hợp lý khác.

TUÂN THỦ CÁC CHUẨN 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 các tiêu chí về tuân thủ quy định pháp luật, tiêu chuẩn chất lượng, năng lực và tiêu chuẩn về bền vững như vấn đề lao động, đảm bảo về môi trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp, đối tác sẽ được thực hiện thông qua quá trình đánh giá nghiêm ngặt của bộ phận chuyên môn của Tập đoàn.
- Lựa chọn và triển khai dự án: Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Tập đoàn CEO ngay từ khi lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá và xử lý các rủi ro của dự án đầu tư giúp Tập đoàn nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường và xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá khả thi của dự án, tác động môi trường và cộng đồng là một nội dung Tập

đoàn đặc biệt quan tâm.

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

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

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

- Quản lý, hạn chế phát sinh khí thải, rác thải: Tập đoàn luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường.
- Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng trong các dự án của Tập đoàn: Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả các hoạt động của Tập đoàn. Tại toàn bộ các cơ sở trong hệ thống của Tập đoàn CEO đều được kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu tối đa mức tiêu thụ này.
- Ở lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Tập đoàn ứng dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm giảm chi phí điện năng vào khung giờ thấp điểm, vẫn đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ.

Ngoài ra, tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn, toàn bộ xe vận chuyển khách và hành lý trong khuôn viên dự án hoạt động bằng xe điện nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.

- Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường: Tập đoàn hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch và căn hộ. Mỗi dự án mới đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có.
- Đối với lĩnh vực bất động sản, không gian xanh luôn là những điểm nhấn không thể thiếu trong các dự án của Tập đoàn CEO. Mật độ xây dựng thấp, diện tích cây xanh và mặt nước chiếm tỷ lệ lớn trong tổng thể dự án và được sắp xếp hợp lý, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên. Các công trình của Tập đoàn CEO đều là những khu đô thị sinh thái tạo nên điểm nhấn xanh.
- Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon dùng một lần và chuyển đổi hầu hết các vật dụng sang loại chất liệu thân thiện với môi trường. Các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn chuyển sang dùng ống hút giấy, hộp đựng thức ăn, túi đựng đồ bằng các chất liệu tốt cho môi trường như các khuyến cáo của cơ quan tổ chức môi trường.
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng:
 - Tập đoàn CEO luôn đề cao quy tắc công bằng, minh bạch, hài hòa lợi ích của các bên, phù hợp theo quy định hiện hành và thông lệ thị trường.



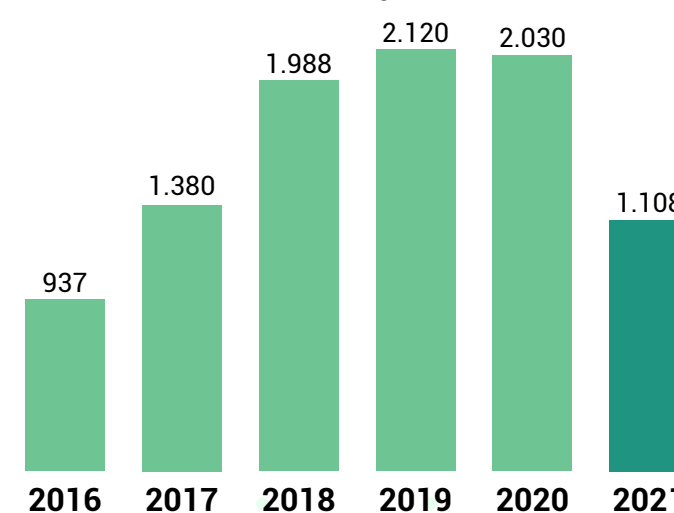
- Thực hiện cam kết đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, Tập đoàn luôn chú trọng cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, đảm bảo tính bền vững trong quan hệ với khách hàng. Các sản phẩm dịch vụ của Tập đoàn đã và đang triển khai các chương trình hậu mãi, khảo sát lấy ý kiến phản hồi của khách hàng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

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

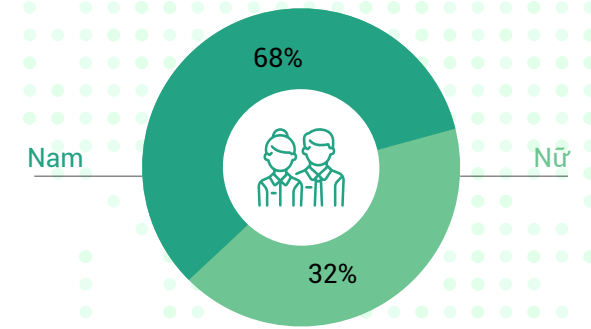
- Xác định con người là yếu tố quyết định sự thành công

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ CỦA TẬP ĐOÀN TỪ 2016 - 2021

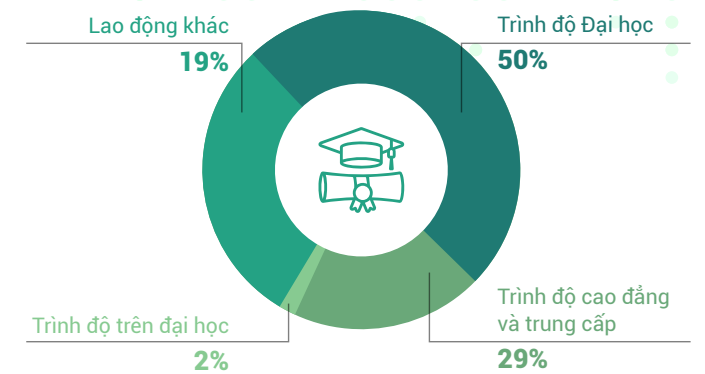
Đơn vị: người



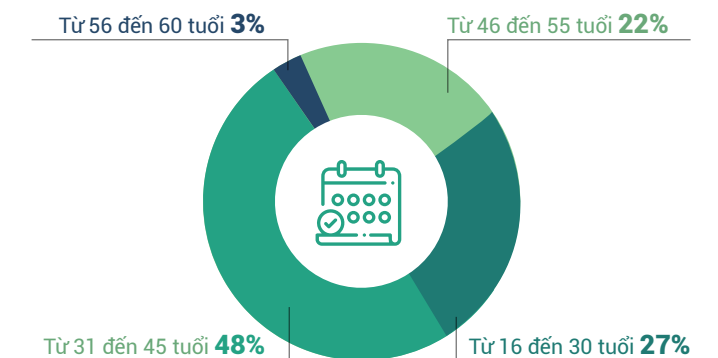
CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2021 THEO GIỚI TÍNH



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2021 THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN



CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2021 THEO NHÓM TUỔI



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 2021, 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 32% trong tổng số lao động của Tập đoàn
- Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm

- 75%, trong đó lao động từ 31 đến 45 tuổi chiếm 27%, điều này cho thấy lao động của Tập đoàn là lao động có kinh nghiệm, năng động và tinh thần dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm cao.
- Hầu hết nhân sự của Tập đoàn đều được đào tạo bài bản và có trình độ đáp ứng yêu cầu công việc, trong đó tỷ lệ lao động đại học và trên đại học chiếm 52%.

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

Đặc biệt trong năm 2021, 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.

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 2021 là 450 giờ, trong đó đào tạo cho cán bộ quản lý là 166 giờ, tổng chi phí đào tạo năm 2021 là 570.000.000 đồng, so với năm 2020 là 567.000.000 đồng.

Một số chương trình đào tạo/hội thảo chuyên đề dành cho Cán bộ quản lý và cán bộ nguồn trong năm 2021:

- 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.
- Một số chương trình đào tạo cho nhân viên trong năm 2021:
- Chương trình đào tạo văn hóa, hội nhập: Nâng cao khả năng hòa nhập, truyền thông văn hóa tới CBNV

- » Đào tạo hội nhập.
- » Đào tạo văn hóa.
- » Thực hành 5S tại nơi làm việc.
- » Bộ quy tắc ứng xử trong doanh nghiệp
- Chương trình đào tạo kỹ năng: Nâng cao kỹ năng phục vụ công việc.
 - » Kỹ năng thuyết trình.
 - » Kỹ năng làm việc nhóm.
 - » Kỹ năng tin học văn phòng.
 - » 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,
 - » Đào tạo quản lý Dự án & Đấu thầu...
 - » Đào tạo về quản trị hiệu suất trong giai đoạn bình thường mới
 - » Đào tạo về quản trị rủi ro theo các tiêu chuẩn
 - » Đào tạo về công tác thiết kế các dự án BĐS
- 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 2021, Tập đoàn CEO đã dành hơn 13 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:

- Hỗ trợ quỹ vaccine phòng Covid-19 thông qua Quỹ vaccine chính phủ và Ủy ban Trung ương mặt trận tổ quốc Việt Nam 12 tỷ đồng
- Hỗ trợ mua máy tính cho Trung tâm y tế Quận Nam Từ Liêm phục vụ cho việc đẩy nhanh số liệu tiêm vaccine lên hệ thống
- Hỗ trợ trang thiết bị y tế cho Ủy Ban Nhân dân quận Nam Từ Liêm trong công tác phòng chống Covid-19 trên địa bàn Quận
- Ủng hộ trang thiết bị y tế cho Bệnh viện Y học cổ truyền tỉnh Hà Nam trong công tác phòng chống covid-19 trên địa bàn tỉnh.
- 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.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo tài chính

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 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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 31/12/2021 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 Đoàn Văn Minh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/6/2021)
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên
Ông Tạ Văn Tổ	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/6/2021)
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/7/2021 và Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/7/2021)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/7/2021 và Miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc từ ngày 01/7/2021)
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 (Miễn nhiệm từ ngày 01/9/2021)
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 15/7/2021)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Đoàn Văn Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2022



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: 120-22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2022

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 18 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, 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 31/12/2021, 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.



Nguyễn Thị Hồng Vân
Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1
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



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 31/12/2021

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

				Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.564.422.795.753	2.504.608.922.298
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	319.051.369.169	228.678.131.745
1	Tiền	111		201.551.369.169	214.278.131.745
2	Các khoản tương đương tiền	112		117.500.000.000	14.400.000.000
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	580.197.936.833	479.697.936.833
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		580.197.936.833	479.697.936.833
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		847.527.942.680	893.550.160.861
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	676.363.801.090	526.899.903.076
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	163.767.868.800	147.626.447.294
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	-	159.750.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	57.252.919.081	93.039.754.253
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.856.646.291)	(33.765.943.762)
IV	Hàng tồn kho	140	V.7.	606.707.616.874	665.079.499.806
1	Hàng tồn kho	141		606.707.616.874	665.079.499.806
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		210.937.930.197	237.603.193.053
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	4.925.117.702	10.300.833.612
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		200.843.739.330	221.881.228.431
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	5.169.073.165	5.421.131.010
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.485.628.897.906	4.933.661.156.087
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		8.674.711.267	8.446.272.092
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	10.022.073.402	9.793.634.227
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.347.362.135)	(1.347.362.135)
II	Tài sản cố định	220		1.444.167.991.026	1.346.032.537.254
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	1.394.537.259.760	1.302.667.555.611
-	- Nguyên giá	222		1.715.276.091.730	1.556.910.558.463
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(320.738.831.970)	(254.243.002.852)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10.	-	4.153.685.775
-	- Nguyên giá	225		-	10.604.545.454
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(6.450.859.679)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	49.630.731.266	39.211.295.868
-	- Nguyên giá	228		65.649.827.455	50.815.024.549
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.019.096.189)	(11.603.728.681)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.11.	734.956.993.003	813.075.312.679
-	- Nguyên giá	231		826.681.837.983	885.826.794.084
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.724.844.980)	(72.751.481.405)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	2.121.591.044.273	2.338.095.559.133
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.121.591.044.273	2.338.095.559.133
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		174.638.158.337	426.411.474.929
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	62.351.632.792	85.977.471.614
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		21.042.926.131	16.155.894.057
3	Lợi thế thương mại	269	V.18.	91.243.599.414	324.278.109.258
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		7.050.051.693.659	7.438.270.078.385

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

Mẫu số B01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
C NỢ PHẢI TRẢ	300		3.515.699.437.284	3.981.924.727.646
I Nợ ngắn hạn	310		2.192.825.376.722	2.101.353.227.427
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	258.283.086.339	404.170.607.548
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	327.424.141.055	254.002.606.247
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	53.762.036.906	113.905.949.740
4 Phải trả người lao động	314		12.041.352.477	16.013.504.923
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	407.746.287.862	469.811.246.160
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19.	2.881.665.156	4.182.307.558
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.	221.409.213.838	235.463.093.523
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	840.748.053.800	532.618.638.267
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		68.529.539.289	71.185.273.461
II Nợ dài hạn	330		1.322.874.060.562	1.880.571.500.219
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	121.674.991.135	166.312.385.959
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19.	214.150.622.016	233.584.227.416
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.21.	40.259.562.487	37.385.429.834
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.	906.291.129.625	1.411.735.850.237
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		40.497.755.299	31.553.606.773
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.534.352.256.375	3.456.345.350.739
I Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	3.534.352.256.375	3.456.345.350.739
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		164.382.321.475	164.352.190.670
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		262.852.904.612	172.752.470.445
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		169.702.503.128	239.917.019.188
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		93.150.401.484	(67.164.548.743)
4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		533.717.180.288	545.840.839.624
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.050.051.693.659	7.438.270.078.385

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thu Phương


Đỗ Thị Thơm


Đoàn Văn Minh

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

Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	901.810.533.700	1.323.834.759.536
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		901.810.533.700	1.323.834.759.536
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	784.864.130.605	966.007.451.201
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		116.946.403.095	357.827.308.335
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	329.522.664.132	98.000.832.752
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	147.724.503.536	134.144.201.026
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		147.277.724.912	133.735.806.546
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	31.169.554.878	76.647.830.428
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	164.781.994.727	241.153.243.763
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		102.793.014.086	3.882.865.870
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	17.828.771.677	13.120.780.043
13 Chi phí khác	32	VI.6.	1.689.810.645	32.234.154.429
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		16.138.961.032	(19.113.374.386)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		118.931.975.118	(15.230.508.516)
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	32.734.787.360	66.847.388.682
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9.	4.057.116.452	21.223.315.239
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		82.140.071.306	(103.301.212.437)
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		93.150.401.484	(67.164.548.743)
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(11.010.330.178)	(36.136.663.694)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	362	(261)

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thu Phương


Đỗ Thị Thơm


Đoàn Văn Minh

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

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

		Đơn vị tính: VND	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.931.975.118 (15.230.508.516)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		128.712.475.617 133.848.759.943
- Các khoản dự phòng	03		16.090.702.529 (1.833.548.584)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		5.944.733 (166.510.064)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(329.462.347.958) (96.179.419.546)
- Chi phí lãi vay	06		147.277.724.912 133.735.806.546
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		81.556.474.951 154.174.579.779
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(132.324.054.427) 279.979.023.963
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		58.371.882.932 356.480.801.632
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21.268.791.695) (287.625.770.633)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.001.554.732 39.723.079.889
- Tiền lãi vay đã trả	14		(109.717.326.064) (116.245.487.496)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(80.558.401.906) (111.470.922.716)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		12.798.557.700 -
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.034.740.302) (32.360.679.493)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(167.174.844.079) 282.654.624.925
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		(29.854.540.605) (586.514.911.744)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.601.451.546 924.397.722
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(262.105.589.042) (887.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		304.006.257.250 1.451.150.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.100.000.000) -
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		420.000.000.000 128.409.221.606
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.683.262.020 65.605.192.390
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		481.230.841.169 172.273.899.974
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.019.018.833.636 1.612.985.189.154
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.214.195.555.369) (2.006.054.075.680)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.138.583.346) (2.332.999.992)

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

Mẫu số B03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(tiếp theo)

		Đơn vị tính: VND	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 Năm 2020
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.358.845.621) (31.991.473.885)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(223.674.150.700) (427.393.360.403)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		90.381.846.390 27.535.164.496
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		228.678.131.745 200.976.014.220
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(8.608.966) 166.953.029
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	319.051.369.169 228.678.131.745

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2022

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

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 số 0101183550 ngày 19/7/2021 do thay đổi người đại diện theo pháp luật, 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 Bão, 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)

Mẫu số B 09 – DN/HN

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%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.OĐịa 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 31/12/2021

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. 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 cũng như Việt Nam nên hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn dẫn đến doanh thu kinh doanh bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng bị sụt giảm so với kỳ trước, theo đó đã làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận trong năm.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. 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.

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)

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

2. 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.

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.

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

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

Tại ngày 31/12/2021, 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 nhận 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.

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

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)

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 31/12/2021, 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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

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

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 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.

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

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

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

hợp đồng 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 lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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.

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)

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 chỉ 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.

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.

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

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

15. 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.

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.

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

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

Lợi nhuận 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 hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Doanh thu 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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.

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền	201.551.369.169	214.278.131.745
Tiền mặt	19.988.566.218	19.611.805.405
Tiền gửi ngân hàng	181.562.802.951	194.666.326.340
Các khoản tương đương tiền (*)	117.500.000.000	14.400.000.000
Cộng	319.051.369.169	228.678.131.745

(*) 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			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	580.197.936.833	580.197.936.833	479.697.936.833	479.697.936.833
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	579.000.000.000	579.000.000.000	478.500.000.000	478.500.000.000

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 Thanh An (2)	1.197.936.833	1.197.936.833	1.197.936.833	1.197.936.833
---	---------------	---------------	---------------	---------------

Cộng	580.197.936.833	580.197.936.833	479.697.936.833	479.697.936.833
------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

(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:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 458/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 11/08/2020 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng tự động quay vòng cho đến khi tất toán. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 03/2021/2356339/HĐTC ngày 21/09/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/08/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 720/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 29/12/2020, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 70 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 01/2021/2356339/HĐTC ngày 07/06/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 29/12/2021.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 725/2020/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 30/12/2020, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 90 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 02/2021/2356339/HĐTC ngày 07/06/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/12/2021.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 480/2021/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 30/08/2021, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 48 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng. Hợp đồng này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng thấu chi số 04/2021/2356339/HĐTC ngày 21/09/2021, thời hạn của hợp đồng thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/08/2022.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 684/2021/HĐTG.TX-CEOTĐ ngày 14/12/2021, kỳ hạn 12 tháng với giá trị 100 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 75/2021/HĐTG.TX-CEOQT ngày 05/02/2021, số tiền gửi 50 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2021/2356403/HĐTC ngày 25/03/2021.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 182/2021/HĐTG.TX-CEOQT ngày 07/04/2021, số tiền gửi 20 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn này được sử dụng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2021/2356403/HĐTC ngày 04/05/2021.

- Hợp đồng tiền gửi số 349/2021/HĐTG.TX-CEOVĐ ngày 23/06/2021, kỳ hạn 12 tháng từ ngày 23/06/2021 đến ngày 23/06/2022; lãi trả hàng tháng; Gốc trả khi đáo hạn. Hợp đồng này được dùng để cầm cố, thế chấp cho hợp đồng thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2020/9988799/HĐBĐ ngày 21/09/2020.

- Hợp đồng tiền gửi số 525/2020/HĐTG.TX-CEOVĐ ngày 21/09/2020 giá trị 1 tỷ đồng, thời hạn gửi 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, khi hết hạn hợp đồng nếu không có thỏa thuận khác thì hợp đồng được tái tục chuyển sang kỳ hạn mới. Hợp đồng này được dùng để cầm cố, thế chấp cho hợp đồng thấu chi theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2020/9988799/HĐBĐ ngày 21/09/2020.

- Hợp đồng tiền gửi số 685/2021/HĐTG.TX-CEO ngày 14/12/2021 với số tiền gửi là 43 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng từ 14/12/2021 đến 14/12/2022. Hợp đồng tiền gửi này được cầm cố thế chấp cho khoản vay thấu chi số 03/2021/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 42,9 tỷ đồng.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

- Hợp đồng tiền gửi số 646/2021/HĐTG.TX-CEO ngày 09/12/2021 với số tiền gửi là 8 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng từ 09/12/2021 đến 09/12/2022. Hợp đồng tiền gửi này được cầm cố thế chấp cho khoản vay thấu chi số 02/2021/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 7,9 tỷ đồng.

- Hợp đồng tiền gửi số 700/2021/HĐTG.TX-CEO ngày 27/12/2021 với số tiền gửi là 52 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng từ 27/12/2021 đến 27/12/2022, hợp đồng tiền gửi này được cầm cố thế chấp cho khoản vay thấu chi số 04/2021/9079754/HĐTC với hạn mức thấu chi là 51,9 tỷ đồng.

- 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 lẽ 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

	31/12/2021		01/01/2021	
	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 31/12/2021 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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	28.451.494.272	(4.943.675.868)	94.451.494.272	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	16.750.000.000	-	21.350.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Sắc màu Nhiệt đới	280.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(11.392.752.000)
Công ty CP Đầu tư khách sạn An Hưng	-	-	11.347.846.000	(1.561.424.200)
Các đối tượng khác	331.933.446.818	(24.831.014.155)	380.521.702.804	(15.330.197.562)
Cộng	676.363.801.090	(44.015.630.023)	526.899.903.076	(28.284.373.762)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	7.011.575.850	-	9.501.225.350	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh	121.670.000.000	-	115.370.000.000	-
Các đối tượng khác	35.086.292.950	(340.000.000)	22.755.221.944	(381.570.000)
Cộng	163.767.868.800	(340.000.000)	147.626.447.294	(381.570.000)

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cho các cá nhân vay (i)	-	-	159.750.000.000	-
Cộng	-	-	159.750.000.000	-

(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. Các khoản cho vay này đã được tất toán trong năm 2021.

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	57.252.919.081	(5.501.016.268)	93.039.754.253	(5.100.000.000)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	6.233.319.939	-	21.957.315.888	-
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	42.571.670.652	(5.100.000.000)	42.614.849.552	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
	205.175.652	-	248.354.552	-

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Phải thu khác	8.447.928.490	(401.016.268)	28.467.588.813	-
Phải thu về hoạt động hợp tác đầu tư	-	-	3.364.786.255	-
Công ty CP Senreal	-	-	3.364.786.255	-
Lãi phải thu	535.143.353	-	13.601.092.449	-
Các khoản phải thu khác	7.912.785.137	(401.016.268)	11.501.710.109	-
b) Dài hạn	10.022.073.402	(1.347.362.135)	9.793.634.227	(1.347.362.135)
Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.982.627.267	-	6.731.188.092	-
Phải thu khác	3.039.446.135	(1.347.362.135)	3.062.446.135	(1.347.362.135)
Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.347.362.135	(1.347.362.135)	1.370.362.135	(1.347.362.135)
Cộng	67.274.992.483	(6.848.378.403)	102.833.388.480	(6.447.362.135)

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	58.392.512.359	-	32.281.394.605	-
Công cụ, dụng cụ	1.375.170.790	-	50.152.048	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	542.776.893.912	-	628.482.122.528	-
Hàng hóa	4.163.039.813	-	4.265.830.625	-
Cộng	606.707.616.874	-	665.079.499.806	-

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 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi 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
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2021	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
Mua trong năm	157.770.218	1.011.326.619	-	212.991.736	99.995.000	1.482.083.573
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	10.732.860.454	-	-	-	10.732.860.454
Đầu tư XD CB hoàn thành	149.291.622.535	534.736.461	-	-	-	149.826.358.996
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.652.000.000)	(960.133.392)	(63.636.364)	-	(3.675.769.756)
Phân loại lại	-	335.814.320	-	(335.814.320)	-	-
Số dư ngày 31/12/2021	1.552.761.231.575	84.592.474.565	61.310.738.961	9.303.362.766	7.308.283.863	1.715.276.091.730
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2021	169.446.756.691	38.204.907.389	36.486.741.278	5.380.766.105	4.723.831.389	254.243.002.852
Khấu hao trong năm	42.317.787.158	9.965.433.117	7.129.704.511	1.663.631.805	1.040.607.518	62.117.164.109
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	7.495.259.027	-	-	-	7.495.259.027
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.146.786.917)	(934.453.581)	(35.353.520)	-	(3.116.594.018)
Số dư ngày 31/12/2021	211.764.543.849	53.518.812.616	42.681.992.208	7.009.044.390	5.764.438.907	320.738.831.970
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2021	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
Tại ngày 31/12/2021	1.340.996.687.726	31.073.661.949	18.628.746.753	2.294.318.376	1.543.844.956	1.394.537.259.760

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 20.897.595.163 VND (tại ngày 31/12/2020: 18.205.708.341 VND)

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình cuối năm đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 231.239.228.823 VND (tại ngày 31/12/2020: 239.166.939.301 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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2021	35.466.603.879	14.872.675.074	267.227.596	208.518.000	50.815.024.549
Mua trong năm	8.526.420.406	6.308.382.500	-	-	14.834.802.906
Số dư ngày 31/12/2021	43.993.024.285	21.181.057.574	267.227.596	208.518.000	65.649.827.455
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2021	2.475.317.087	8.713.715.174	267.227.596	147.468.824	11.603.728.681
Khấu hao trong năm	952.354.848	3.426.383.164	-	36.629.496	4.415.367.508
Số dư ngày 31/12/2021	3.427.671.935	12.140.098.338	267.227.596	184.098.320	16.019.096.189
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2021	32.991.286.792	6.158.959.900	-	61.049.176	39.211.295.868
Tại ngày 31/12/2021	40.565.352.350	9.040.959.236	-	24.419.680	49.630.731.266

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 882.033.346 VND (Tại 31/12/2020: 882.033.346 VND)

31

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ,
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2021	10.604.545.454	10.604.545.454	
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(10.604.545.454)	(10.604.545.454)	
Số dư ngày 31/12/2021	-	-	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2021	6.450.859.679	6.450.859.679	
Khấu hao trong năm	1.044.399.348	1.044.399.348	
Số dư ngày 31/12/2021	-	-	
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2021	4.153.685.775	4.153.685.775	
Tại ngày 31/12/2021	-	-	

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2021
<i>Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
Nguyên giá	885.826.794.084	4.154.777.989	63.299.734.090	826.681.837.983
- Quyền sử dụng đất	118.288.115.734	-	6.420.262.949	111.867.852.785
- Nhà cửa vật kiến trúc	767.538.678.350	4.154.777.989	56.879.471.141	714.813.985.198
Giá trị hao mòn lũy kế	72.751.481.405	20.244.168.431	1.270.804.856	91.724.844.980
- Quyền sử dụng đất	5.210.224.893	2.621.313.575	398.355.924	7.433.182.544
- Nhà cửa vật kiến trúc	67.541.256.512	17.622.854.856	872.448.932	84.291.662.436
Giá trị còn lại	813.075.312.679			734.956.993.003
- Quyền sử dụng đất	113.077.890.841			104.434.670.241
- Nhà và quyền sử dụng đất	699.997.421.838			630.522.322.762

- Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp C.E.O với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 132.214.233.074 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và bất động sản đầu tư dự án Sonasea Condotel Phú Quốc Resort với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 514.104.397.901 VND (Tại ngày 31/12/2020: 573.335.219.204 đồng) 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 2021 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 2021 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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Chi phí xây dựng nhà tiện ích tại Dự án Sonasea Villas & Resort 2	-	123.486.941.826
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	2.048.916.199.077	2.116.988.106.988
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	51.057.520.049	44.378.638.259
Dự án Hana Garden City	-	33.401.009.080
Các dự án khác	21.617.325.147	19.840.862.980
Cộng	2.121.591.044.273	2.338.095.559.133

13. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	4.925.117.702	10.300.833.612
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.320.716.463	7.839.686.478
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	70.155.551	85.888.875
Chi phí thuê văn phòng	-	439.856.389
Chi phí chờ phân bổ khác	534.245.688	1.935.401.870
<i>b) Dài hạn</i>	62.351.632.792	85.977.471.614
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	15.504.526.788	38.894.387.764
Chi phí trả trước thuê văn phòng	30.160.299.422	31.002.860.522
Quyền sử dụng thương hiệu thứ cấp Best Western International (*)	86.882.923	921.416.256
Chi phí khác chờ phân bổ	16.599.923.659	15.158.807.072
Cộng	67.276.750.494	96.278.305.226

(*) 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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh (SEAREFICO)	24.622.838.965	24.622.838.965	28.016.890.965	28.016.890.965
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	42.996.583.460	42.996.583.460	47.396.583.460	47.396.583.460
Công ty CP Xây dựng Cotecons	-	-	11.758.970.777	11.758.970.777
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	16.472.569.614	16.472.569.614	22.590.047.739	22.590.047.739

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 Quân Đạt	13.403.673.380	13.403.673.380	5.158.119.287	5.158.119.287
Các đối tượng khác	145.787.420.920	145.787.420.920	274.249.995.320	274.249.995.320
Cộng	258.283.086.339	258.283.086.339	404.170.607.548	404.170.607.548

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Đinh Hồng Khanh	-	9.522.576.399
Trịnh Thị Xuân Hương	-	12.301.070.715
Đào Minh Quang	13.934.024.167	9.289.349.445
Ngô Xuân Ánh	13.629.346.470	-
Công ty TNHH CKB Investment	20.436.688.323	-
Công ty TNHH MTV Ngọc Trai Vân Đồn	6.754.956.878	6.174.377.622
Các đối tượng khác	272.669.125.217	216.715.232.066
Cộng	327.424.141.055	254.002.606.247

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Phải nộp</i>		
Thuế GTGT đầu ra	14.715.366.467	19.558.099.651
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.059.110.332	70.923.619.733
Thuế thu nhập cá nhân	9.208.994.426	15.221.151.952
Thuế nhà thầu	8.268.268	76.930.838
Thuế khác	7.770.297.413	8.126.147.566
Cộng	53.762.036.906	113.905.949.740
<i>b) Phải thu</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.029.713.849	5.421.131.010
Thuế thu nhập cá nhân	133.648.944	-
Thuế khác	5.710.372	-
Cộng	5.169.073.165	5.421.131.010

17. Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	407.746.287.862	469.811.246.160
Trích trước chi phí dự án Chi Đông	-	14.848.551.400
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	36.555.434.112	10.712.629.785
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	199.653.740.082	249.325.253.503
Trích trước chi phí phải trả tiền sử dụng đất dự án Quốc Oai	153.410.697.000	153.410.697.000
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	4.172.027.025	4.151.744.229
Trích trước chi phí hợp tác kinh doanh	127.272.727	17.657.247.749

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng thuê biệt thự	11.064.644.857	8.774.149.211
Trích trước chi phí phải trả khác	2.762.472.059	10.930.973.283
b) Dài hạn	121.674.991.135	166.312.385.959
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	8.966.526.462	57.728.083.315
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	12.145.095.287	-
Trích trước chi phí lãi vay	24.839.803.874	32.860.737.132
Cộng	529.421.278.997	636.123.632.119

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

18. Lợi thế thương mại

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	-	391.998.000
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	61.788.578.860	74.572.422.760
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam	-	217.210.958.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	27.517.020.554	32.102.729.594
Công ty CP Tập đoàn giáo dục và Tuyển dụng Unigate	1.938.000.000	-
Cộng	91.243.599.414	324.278.109.258

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a) Ngắn hạn	2.881.665.156	4.182.307.558
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	2.777.675.409	4.182.307.558
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	94.989.747	-
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng quảng cáo	9.000.000	-
b) Dài hạn	214.150.622.016	233.584.227.416
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	77.623.320.802	79.940.434.830
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ	58.523.207.322	88.198.268.989
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	78.004.093.892	65.445.523.597
Cộng	217.032.287.172	237.766.534.974

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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)

	Trong năm			Đơn vị tính: VND		
	31/12/2021	01/01/2021	01/01/2021	Giá trị	Giảm	Số có khả năng trả nợ
20. Vay và nợ thuê tài chính						
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	840.748.053.800	840.748.053.800	1.437.463.554.248	1.129.334.138.715	532.618.638.267	532.618.638.267
Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc (1)	122.702.400.000	122.702.400.000	846.637.236.448	1.019.355.826.944	295.420.990.496	295.420.990.496
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	850.000.000	850.000.000	813.784.836.448	933.432.982.805	120.498.146.357	120.498.146.357
Vay các đối tượng khác (3)	120.500.000.000	120.500.000.000	31.500.000.000	85.922.844.139	174.922.844.139	174.922.844.139
Vay dài hạn đến hạn trả	718.045.653.800	718.045.653.800	590.826.317.800	107.839.728.425	235.059.064.425	235.059.064.425
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	325.883.653.800	325.883.653.800	325.414.317.800	53.589.728.425	54.059.064.425	54.059.064.425
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	386.190.000.000	386.190.000.000	259.440.000.000	54.250.000.000	181.000.000.000	181.000.000.000
Vay cá nhân (3)	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	-	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	-	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 (6)	-	-	-	2.138.583.346	2.138.583.346	2.138.583.346
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn	906.291.129.625	906.291.129.625	172.381.597.188	677.826.317.800	1.411.735.850.237	1.411.735.850.237
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	687.675.382.030	687.675.382.030	171.362.233.296	677.826.317.800	1.194.139.466.534	1.194.139.466.534
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (5)	649.809.949.984	649.809.949.984	126.112.233.296	412.414.317.800	936.112.034.488	936.112.034.488
Vay cá nhân	37.865.432.046	37.865.432.046	45.250.000.000	259.440.000.000	252.055.432.046	252.055.432.046
Cộng	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000	5.972.000.000

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)					Mẫu số B 09 - DN/HN	
(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)						
Trái phiếu phát hành (c)	218.615.747.595	218.615.747.595	1.019.363.892	-	217.596.383.703	217.596.383.703
Cộng	1.747.039.183.425	1.747.039.183.425	1.609.845.151.436	1.807.160.456.515	1.944.354.488.504	1.944.354.488.504
c) Trái phiếu phát hành	31/12/2021		01/01/2021			
	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu thường	218.615.747.595			217.596.383.703		
Trái phiếu phát hành	218.615.747.595			217.596.383.703		
Loại phát hành theo mệnh giá	218.615.747.595			217.596.383.703		
Nguyễn Thị Nguyệt	39.748.317.751	9,225%	36 tháng	39.562.978.854	10,5%	36 tháng
Trương Thị Hà Chi	29.811.238.306	9,225%	36 tháng	29.672.234.140	10,5%	36 tháng
Ngô Kim Oanh	13.911.911.210	9,225%	36 tháng	13.847.042.599	10,5%	36 tháng
Nguyễn Hải Giang	11.924.495.322	9,225%	36 tháng	11.868.893.656	10,5%	36 tháng
Lê Thị Hoa	9.937.079.435	9,225%	36 tháng	9.890.744.713	10,5%	36 tháng
Trương Thị Nhung	9.902.169.713	9,225%	36 tháng	9.890.744.713	10,5%	36 tháng
Phạm Thị Mai	8.943.371.493	9,225%	36 tháng	8.901.670.243	10,5%	36 tháng
Ngô Minh Khoa	7.452.809.575	9,225%	36 tháng	7.418.058.534	10,5%	36 tháng
Nguyễn Quốc Thắng	7.949.663.549	9,225%	36 tháng	7.912.595.771	10,5%	36 tháng
Các đối tượng khác	79.034.691.241	9,225%	36 tháng	78.631.420.480	10,5%	36 tháng
Cộng	218.615.747.595			217.596.383.703		

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 liên kết 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phần 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.



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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BẢO 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)

d) Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm 2021			Năm 2020			Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	
Trên 1 năm đến 5 năm	2.209.202.865	70.619.519	2.138.583.346	2.611.143.819	278.143.827	2.332.999.992	

e) Thuyết minh thông tin các khoản vay và nợ thuế tài chính

- (1) Khoản vay của Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên, lãi suất khoản vay 0%/năm, mục đích sử dụng vốn vay là trả lương cho người lao động khi phục hồi sản xuất kinh doanh theo chính sách hỗ trợ của chính phủ tại nghị quyết số 68/NQ-CP, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng thấu chi năm 2021. 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 cam cố các hợp đồng tiền gửi: số 685/2021/HĐTG.TX-CEO ngày 14/12/2021, số 700/2021/HĐTG.TX-CEO ngày 27/12/2021, số 646/2020/HĐTG.TX-CEO ngày 09/12/2020, do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân phát hành với tổng giá trị 103 tỷ đồng.
- (3) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (4) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân gồm các hợp đồng vay. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay dự án và theo các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.
- (5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc cho vay dự án đầu tư số 90/2017-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 biên độ chuyển quyền sử dụng ngày 06/06/2017 cho Bên vay tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 53, địa chỉ Ấp Dương Bào, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 34.806,6m2.
 - 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.



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)

- 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) 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 ngày 19/12/2017; tài sản thuê là máy móc, thiết bị hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm, các bộ phận, phụ tùng cũng như các tài liệu hướng dẫn sử dụng được bên cho thuê và bên thuê thỏa thuận thuê. Mục đích sử dụng tài sản thuê để phục vụ hoạt động của bên thuê; thời hạn thuê là 48 tháng. Lãi suất cho thuê tài chính được xác định bằng lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + 1,25% (lãi suất tính theo năm).

21. Phải trả khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a) Ngắn hạn	221.409.213.838	235.463.093.523
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	7.101.882.981	5.156.079.782
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.073.683.657	32.368.166.403
Cổ tức phải trả	63.971.534.016	87.145.379.637
Phải trả, phải nộp khác	134.262.113.184	110.793.467.701
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng (1)	4.095.718.769	4.095.718.769
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	45.391.256.675	40.048.955.481
Tiền quỹ dự phòng và sửa chữa khu vực chung đã thu của khách hàng mua căn hộ (2% giá bán căn hộ nghỉ dưỡng)	19.402.009.315	19.423.931.036
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)	16.711.585.512	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.591.804.587	34.155.124.089
b) Dài hạn	40.259.562.487	37.385.429.834
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	29.998.150.495	26.278.143.334
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.261.411.992	11.107.286.500
Phí bảo trì Dự án Chi Đông	1.321.506.153	1.321.506.153
Phí bảo trì dự án nhà ở xã hội	3.281.122.596	4.000.451.334
Phải trả Công ty CP Senreal (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	658.783.243	785.329.013
Cộng	261.668.776.325	272.848.523.357

(1) Số dư tại 01/01/2021 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 31/12/2021 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.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(2) 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.

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	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	2.573.399.850.000	258.609.453.114	683.804.870.884	3.515.814.173.998
Lỗ trong năm	-	(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 khen thưởng	-	(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
Lãi trong năm	-	93.150.401.484	-	93.150.401.484
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	-	2.940.000.000	2.940.000.000
Lỗ trong năm	-	-	(11.010.330.178)	(11.010.330.178)
Chia cổ tức	-	-	(3.185.000.000)	(3.185.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(30.130.805)	-	(30.130.805)
Trích quỹ khen thưởng	-	(1.512.676.972)	(868.329.158)	(2.381.006.130)
Giảm khác	-	(1.507.159.540)	-	(1.507.159.540)
Số dư tại 31/12/2021	2.573.399.850.000	262.852.904.612	533.717.180.288	3.369.969.934.900

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Vốn góp đầu năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000

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)

Vốn góp cuối năm	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.339.985	257.339.985
- Cổ phiếu phổ thông	257.339.985	257.339.985
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2021	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2021
Quỹ đầu tư phát triển	164.352.190.670	30.130.805	-	164.382.321.475
Cộng	164.352.190.670	30.130.805	-	164.382.321.475

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2021	01/01/2021
USD	1.557,16	277.561,86
EUR	4.259,56	48.134,24

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 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	245.790.484.867	397.805.911.401
Doanh thu kinh doanh bất động sản	660.814.091.376	925.475.151.444
Doanh thu kinh doanh thương mại	-	553.696.691
Cộng	906.604.576.243	1.323.834.759.536

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	354.684.191.072	337.800.910.246
Giá vốn kinh doanh bất động sản	430.179.939.533	627.670.371.511
Giá vốn kinh doanh thương mại	-	536.169.444
Cộng	784.864.130.605	966.007.451.201

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay, lãi ký quỹ	31.844.138.952	66.969.823.644
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	168.713.901
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	123.022.229	1.298.584.657
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	297.198.929.173	28.905.224.978
Doanh thu hoạt động tài chính khác	356.573.778	658.485.572
Cộng	329.522.664.132	98.000.832.752

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	147.277.724.912	133.735.806.546
Lãi cam kết phải trả theo hợp đồng	-	4.165.682
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	2.664.233	2.203.837
Chi phí tài chính khác	444.114.391	402.024.961
Cộng	147.724.503.536	134.144.201.026

5. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	419.279.833	304.370.924
Thu tiền phạt do không đạt chỉ tiêu hợp đồng môi giới	-	5.000.000.000
Thu từ hỗ trợ tiền đền bù giải phóng mặt bằng	12.798.557.700	1.185.910.688
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.497.707.881	6.630.498.431
Thu nhập khác	1.113.226.263	-
Cộng	17.828.771.677	13.120.780.043

6. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	494.817.085	8.200.743.964
Chi phí hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	-	16.755.472.000
Xử lý công nợ phải thu	614.288.302	1.494.115.966
Truy thu thuế	-	4.725.155.536
Chi phí khác	580.705.258	1.058.666.963
Cộng	1.689.810.645	32.234.154.429

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	31.169.554.878	76.647.830.428
Chi phí nhân viên bán hàng	3.213.328.712	10.446.259.391
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	204.654.647
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.893.940	154.461.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.367.880.354	56.955.031.842
Chi phí bằng tiền khác	18.576.451.872	8.887.423.184
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	171.965.847.464	258.109.678.819
Chi phí nhân viên quản lý	45.479.169.808	86.797.999.571
Chi phí vật liệu quản lý	9.045.270	3.585.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.665.824.837	3.212.345.444
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.082.034.100	11.228.709.201
Thuế, phí và lệ phí	7.206.986.851	793.438.363
Chi phí dự phòng	23.064.916.928	15.122.886.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.282.604.036	55.310.877.405
Chi phí bằng tiền khác	24.013.084.557	32.129.081.802
Phân bổ lợi thế thương mại	42.162.181.077	53.510.755.561
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(7.183.852.737)	(16.956.435.056)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(7.183.852.737)	(16.956.435.056)
Cộng	195.951.549.605	317.801.074.191

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	32.734.787.360	66.847.388.682
Cộng	32.734.787.360	66.847.388.682

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.057.116.452	21.223.315.239
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	4.057.116.452	21.223.315.239

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	93.150.401.484	(67.164.548.743)

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Các khoản điều chỉnh 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 tăng	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	93.150.401.484	(67.164.548.743)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	257.339.985	257.339.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	362	(261)

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Cho vay không thu bằng tiền thông qua bù trừ công nợ phải trả	11.849.331.792	-
Cho vay không thu bằng tiền thông qua bù trừ khoản đặt cọc	5.500.000.000	-
Thu tiền lãi cho vay thông qua bù trừ công nợ	226.826.028	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.019.018.833.636	1.612.985.189.154
--	-------------------	-------------------

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.214.195.555.369	2.006.054.075.680
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	2.138.583.346	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, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 31/12/2021.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Cổ tức nhận được từ Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	-	31.985.767.008
Đoàn Tiến Trung	-	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	319.051.369.169	228.678.131.745
Phải thu khách hàng và phải thu khác	692.774.785.147	595.001.555.659
Các khoản đầu tư tài chính	581.797.936.833	641.047.936.833
Tổng cộng	1.593.624.091.149	1.464.727.624.237
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.747.039.183.425	1.944.354.488.504
Phải trả người bán và phải trả khác	519.951.862.664	677.019.130.905
Chi phí phải trả	529.421.278.997	636.123.632.119
Tổng cộng	2.796.412.325.086	3.257.497.251.528

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.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả khác		
Đoàn Tiến Trung	31.985.767.008	31.985.767.008

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	6.087.721.988	9.605.076.042
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	588.000.000	588.000.000
Cộng (*)	6.675.721.988	10.193.076.042

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	3.790.534.053	6.306.470.700
2. Thu nhập kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	2.297.187.935	3.298.605.342
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	468.000.000	468.000.000
4. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	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.20 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	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản vay	1.747.039.183.425	1.944.354.488.504
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	319.051.369.169	228.678.131.745
Nợ thuần	1.427.987.814.256	1.715.676.356.759
Vốn chủ sở hữu	3.534.352.256.375	3.456.345.350.739
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	40%	50%

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.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình 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 tình 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.

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	479.692.300.177	40.259.562.487	519.951.862.664
Chi phí phải trả	407.746.287.862	121.674.991.135	529.421.278.997
Các khoản vay	840.748.053.800	906.291.129.625	1.747.039.183.425

01/01/2021	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

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.

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	319.051.369.169	-	319.051.369.169
Phải thu khách hàng và phải thu khác	684.100.073.880	8.674.711.267	692.774.785.147
Các khoản đầu tư tài chính	580.197.936.833	1.600.000.000	581.797.936.833

01/01/2021	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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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 18 tháng 3 năm 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Lê Thu Phương

Đỗ Thị Thơm

Đoàn Văn Minh



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: +8424.3787 5136 * Email: info@ceogroup.com.vn * Website: www.ceogroup.com.vn