



20
24

BÁO
CÁO
THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

CHƯƠNG I

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1 Thông điệp của Tổng Giám đốc**
- 2 Giải thưởng tiêu biểu năm 2024**
- 3 Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản**
 - 3.1 Chỉ tiêu nổi bật năm 2024
 - 3.2 Một số chỉ tiêu chính nổi bật giai đoạn 2019 - 2024
- 4 Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi**

CHƯƠNG II

THÔNG TIN CHUNG

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

6 Các rủi ro

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

CHƯƠNG III

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

- 1 Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025**
 - 1.1 Thông tin ngành, tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024
 - 1.2 Đánh giá về vị thế của Tập đoàn trong năm 2024 và triển vọng phát triển của Tập đoàn trong năm 2025
 - 1.3 Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024
 - 1.4 Cơ cấu doanh thu
- 2 Tình hình tài chính**
 - 2.1 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
 - 2.2 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 3 Tổ chức và nhân sự**
 - 3.1 Ban Tổng Giám đốc
 - 3.2 Nhân sự và chính sách nhân sự
- 4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**
- 5 Kế hoạch năm 2025 và các giải pháp thực hiện**
- 6 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

CHƯƠNG IV

QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

- 1.4 Lịch sử chi trả cổ tức (2013-2024)
- 1.5 Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ trong năm 2024
- 1.6 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2024
- 2 Báo cáo và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024**
- 2.1 Cơ cấu Hội đồng quản trị
- 2.2 Các cuộc họp của HĐQT trong năm 2024
- 2.3 Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT
- 2.4 Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của công ty
- 2.5 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 2.6 Định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2025
- 3 Báo cáo và đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024**
- 3.1 Cơ cấu Ban kiểm soát
- 3.2 Đánh giá hoạt động của BKS năm 2024
- 3.3 Kế hoạch, định hướng của Ban Kiểm soát trong năm 2025
- 4 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**
- 4.1 Thù lao của HĐQT, BKS
- 4.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ đối với cổ phiếu CEO trong năm 2024
- 4.3 Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan
- 5 Tăng cường quản trị công ty**

CHƯƠNG V BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

CHƯƠNG VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

DANH MỤC VIẾT TẮT

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

01

THÔNG ĐIỆP
CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



01

THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



Kính gửi Quý Cổ đông và Đối tác!

Năm 2024 đánh dấu một bước chuyển mình quan trọng đối với Tập đoàn CEO. Bất chấp những biến động của thị trường, Tập đoàn CEO đã hoàn thành và vượt mức kế hoạch lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông thông qua, khẳng định nội lực vững vàng, chiến lược tái cấu trúc hiệu quả và khả năng thích ứng linh hoạt.

Trước những thách thức chung của nền kinh tế, Tập đoàn CEO đã chủ động thực hiện tái cấu trúc lĩnh vực dịch vụ, tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu quả hoạt động. Cùng với việc đẩy mạnh phát triển các sản phẩm bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng, Tập đoàn cũng tích cực hoàn thiện hạ tầng xã hội tại các khu đô thị do CEO Group phát triển, để xây dựng hệ thống giáo dục chất lượng cao và đưa trường Mầm non, Tiểu học tư thục CEO chính thức đi vào hoạt động.

Lĩnh vực dịch vụ – một trong ba trụ cột chính của Tập đoàn – tiếp tục ghi nhận những kết quả ấn tượng, đặc biệt tại hai thị trường chiến lược Phú Quốc và Vân Đồn. Tại Vân Đồn, khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn dù mới đi vào hoạt động nhưng đã trở thành điểm đến nghỉ dưỡng được yêu thích nhất. Thành công này không chỉ khẳng định vị thế tiên phong của CEO Group mà còn góp phần đưa Vân Đồn trở thành điểm đến mới trên bản đồ du lịch toàn cầu.

Tại Phú Quốc, các khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc và Best Western Villas ghi nhận sự tăng trưởng mạnh về lượng khách, đặc biệt là khách quốc tế. Công suất phòng luôn duy trì ở mức cao, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du

lịch Đảo Ngọc. Đặc biệt, Phú Quốc được chọn là nơi đăng cai Diễn đàn Kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương (APEC) 2027, mở ra những cơ hội lớn về đầu tư, du lịch và bất động sản.

Bước vào năm 2025, Tập đoàn CEO tiếp tục kiên định với định hướng phát triển bền vững, đổi mới, linh hoạt thích ứng, đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm, mở rộng quy mô đầu tư và nâng tầm thương hiệu. Năm 2025 cũng đánh dấu năm bản lề bước vào Kỷ nguyên mới của CEO Group – kỷ nguyên của Tăng tốc, bứt phá, chinh phục những đỉnh cao mới.

Để hiện thực hóa những mục tiêu này, sự đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Đối tác và toàn thể CBNV chính là động lực quan trọng nhất. Tôi tin rằng, với nền tảng vững chắc và tinh thần quyết liệt, Tập đoàn CEO sẽ tiếp tục gặt hái nhiều thành công, khẳng định vị thế trên thị trường và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của đất nước.

Thay mặt Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc và lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công đến toàn thể Quý vị!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Cao Văn Kiên

02 GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2024

DỰ ÁN SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY



Top 10 Dự án nổi bật, hấp dẫn nhất thị trường bất động sản 2024 do Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) tổ chức.

WYNDHAM GARDEN SONASEA VÂN ĐỒN



- Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất 2024 do Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp (thuộc VCCI) tổ chức
- Top 10 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2024 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) tổ chức.

NOVOTEL PHU QUOC RESORT



Khách sạn tiên phong phát triển thương hiệu du lịch Quốc gia 2024 và Khách sạn dẫn đầu dịch vụ du lịch 2024 do Viện VIDS - Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam trao tặng



4 giải thưởng danh giá tại Haute Grandeur Global Awards 2024:

- Khu nghỉ dưỡng all-inclusive dành cho gia đình tốt nhất khu vực Châu Á
- Khu nghỉ dưỡng all-inclusive tốt nhất ở Việt Nam
- Khu nghỉ dưỡng Du lịch kết hợp sự kiện (MICE) tốt nhất ở Việt Nam
- Trải nghiệm khách hàng độc đáo nhất ở Việt Nam.

BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC



- Khu nghỉ dưỡng ven biển hàng đầu Việt Nam 2024 bởi World Travel Awards.
- Khu nghỉ dưỡng ven biển sang trọng bậc nhất Việt Nam.
- Lựa chọn của khách du lịch 2024 từ Tripadvisor.
- Khách sạn cao cấp 2024 dành cho Best Western Premier Sonasea Phú Quốc và Khách sạn sang trọng 2024 dành cho Best Western Premier Sonasea Villas Phú Quốc từ Trip.Best.

03 MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

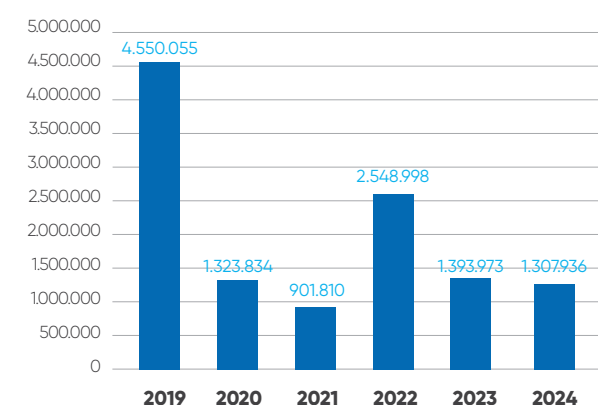
3.1. CHỈ TIÊU NỔI BẬT NĂM 2024

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 236.522 triệu đồng	LỢI NHUẬN SAU THUẾ 165.960 triệu đồng	VỐN ĐIỀU LỆ 5.404.064 triệu đồng	VỐN CHỦ SỞ HỮU 6.312.301 triệu đồng
TỔNG DOANH THU: 1.403 TỶ ĐỒNG			

3.2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH NỔI BẬT GIAI ĐOẠN 2019 - 2024

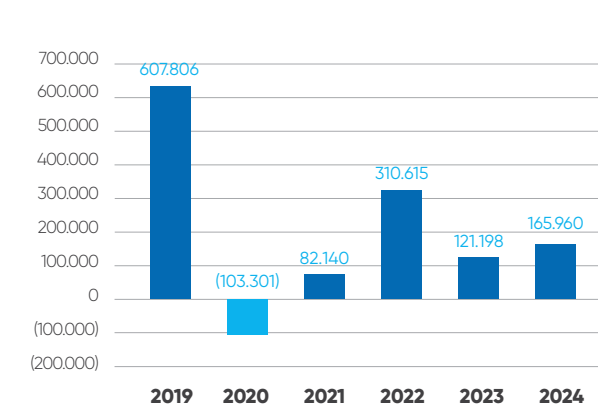
DOANH THU THUẦN GIAI ĐOẠN 2019 - 2024

Đơn vị: Triệu đồng



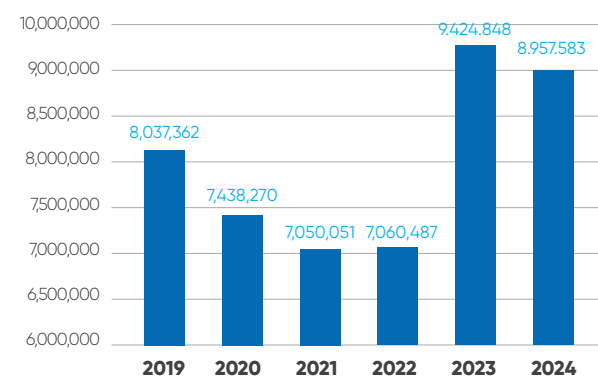
LỢI NHUẬN SAU THUẾ GIAI ĐOẠN 2019- 2024

Đơn vị: Triệu đồng



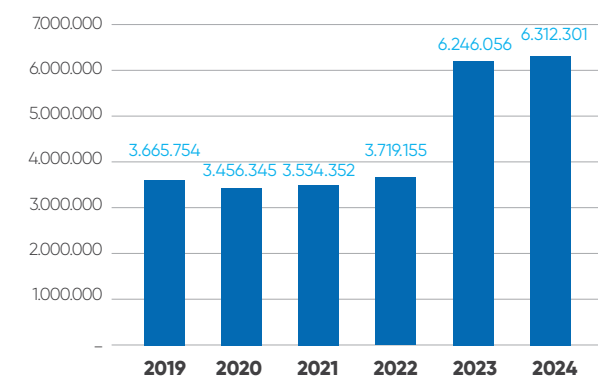
TỔNG TÀI SẢN GIAI ĐOẠN 2019 - 2024

Đơn vị: Triệu đồng



VỐN CHỦ SỞ HỮU GIAI ĐOẠN 2019 - 2024

Đơn vị: Triệu đồng



TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2019 -2024

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	4.550.055	1.323.834	901.810	2.548.998	1.393.473	1.307.936
Lợi nhuận sau thuế	607.806	(103.301)	82.140	310.615	121.198	165.960
Tổng tài sản	8.037.362	7.438.270	7.050.051	7.060.487	9.424.848	8.957.583
Vốn chủ sở hữu	3.665.754	3.456.345	3.534.352	3.719.155	6.246.056	6.312.301

04 TÂM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TÂM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



CON NGƯỜI

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



KHÁT VỌNG

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



ĐỔI MỚI

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



UY TÍN

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



HIỆU QUẢ

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

02

**THÔNG TIN
CHUNG**





01 THÔNG TIN CHUNG

1.1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tên giao dịch: Tập đoàn CEO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 14/08/2024

Vốn điều lệ: 5.404.064.320.000 VNĐ (Năm nghìn bốn trăm linh tư tỷ không trăm sáu mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 5.404.064.320.000 VNĐ (Năm nghìn bốn trăm linh tư tỷ không trăm sáu mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

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

Số điện thoại: 0243 7875136

Fax: 0243 7875137

Email: info@ceogroup.com.vn

Website: www.ceogroup.com.vn

Mã cổ phiếu: CEO

QUÁ TRÌNH
HÌNH THÀNH
VÀ PHÁT TRIỂN

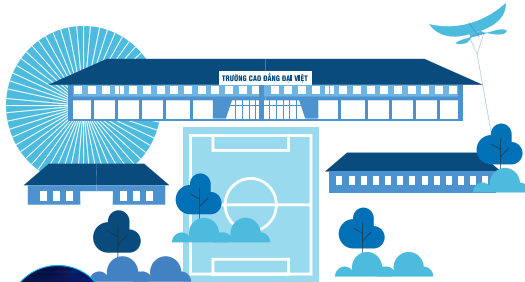
- Ngày 26/10/2001, Tập đoàn CEO ra đời với tên gọi Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO).



- Ngày 29/03/2007, chuyển đổi loại hình từ TNHH sang công ty cổ phần, đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.
- Ngày 06/07/2007, Tập đoàn CEO ký thỏa thuận hợp tác với cổ đồng chiến lược: Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB), Công ty TNHH Chứng khoán Thăng Long (TSC), Công ty Tài chính Bưu điện (PTF)
- Ngày 11/07/2007, thành lập thêm công ty thành viên là Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O.



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



- Ngày 19/08/2009, khánh thành Tòa tháp CEO tại HH2 Phạm Hùng – Nam Từ Liêm – Hà Nội. Đây là tòa nhà văn phòng hạng A được hoàn thành đúng tiến độ đầu tiên ở khu vực phía Tây Hà Nội



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



- Ngày 16/03/2011, thành lập Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O, sau này chuyển thành Công ty cổ phần du lịch C.E.O.
- Ngày 26/10/2011, Tập đoàn CEO tổ chức kỷ niệm 10 năm thành lập. Đây là sự kiện quan trọng, đánh dấu chặng đường phát triển mới của Tập đoàn CEO.



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



- Tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.
- Ngày 18/1/2016, khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort, đây là khu nghỉ dưỡng đầu tiên trong hệ thống Bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn CEO.
- Ngày 07/04/2016, tái cấu trúc Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O thành Công ty cổ phần Du lịch C.E.O.
- Ngày 23/9/2016, M&A thành công và trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc).
- Ngày 17/10/2016, khánh thành Trường Cao đẳng Đại Việt trụ sở tại Bắc Ninh.
- Ngày 26/11/2016, Thành lập Công ty TNHH một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O (nay đổi tên thành Công ty TNHH C.E.O Hospitality).



- Ngày 21/4/2015, Chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Ngày 04/05/2015, Cổ phiếu CEO chính thức ra nhập rổ chỉ số HNX30.
- Ngày 29/09/2014, niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu: CEO.



- Ngày 11/10/2012, Tập đoàn CEO chính thức trở thành công ty đại chúng.
- Ngày 05/02/2013, Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế chính thức được chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế do Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O) sở hữu 100% vốn điều lệ.

- Ngày 07/5/2018, Thành lập Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.
- Ngày 10/11/2018, Khánh thành hạ tầng kỹ thuật và giới thiệu dự án Khu Đô thị River Silk City – Sông Xanh (phần kỳ II,III) được đánh giá là dự án được đầu tư đồng bộ và chất lượng nhất tại tỉnh Hà Nam.



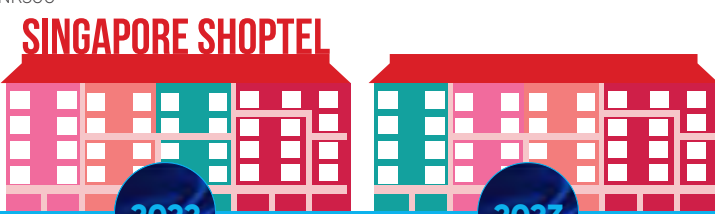
- Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.
- Ngày 20/01/2019, Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc. Dự án căn hộ nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế 5 sao tại Phú Quốc với quy mô 549 căn condotel và 16 villas, tổng mức đầu tư dự kiến 1.500 tỷ đồng.
- Ngày 18/5/2019, Khai trương và đưa vào vận hành Sonasea Paris Villas thuộc Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort với quy mô 318 căn biệt thự.
- Ngày 17/10/2019, Cất nóc Singapore Shoptel – Phần khu đầu tiên của dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City.



- Ngày 05/07/2020, Lễ ra mắt phần khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Văn Đồn Harbor City
- Ngày 09/07/2020, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Best Western Premier Sonasea Phu Quoc vinh dự nhận giải " Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020".
- Ngày 08/01/2021, Tập đoàn CEO được vinh danh Top 150 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam tại Lễ công bố và tôn vinh Bảng xếp hạng VNR500 năm 2020.



- Ngày 30/4/2022, Tập đoàn CEO khởi công khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn, công trình nằm trong khu tổ hợp Sonasea Văn Đồn Harbor City.
- Ngày 26/10/2022, Tập đoàn CEO khởi công Sonasea Silk Path lấy cảm hứng từ "Con đường tơ lụa".



- Ngày 16/5/2023, Tập đoàn CEO đã tổ chức lễ cất nóc dự án khách sạn Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn thuộc dự án khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Văn Đồn Harbor City (Quảng Ninh).
- Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 5.146.787.600.000 đồng. Ngày 09/11/2023, được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành.

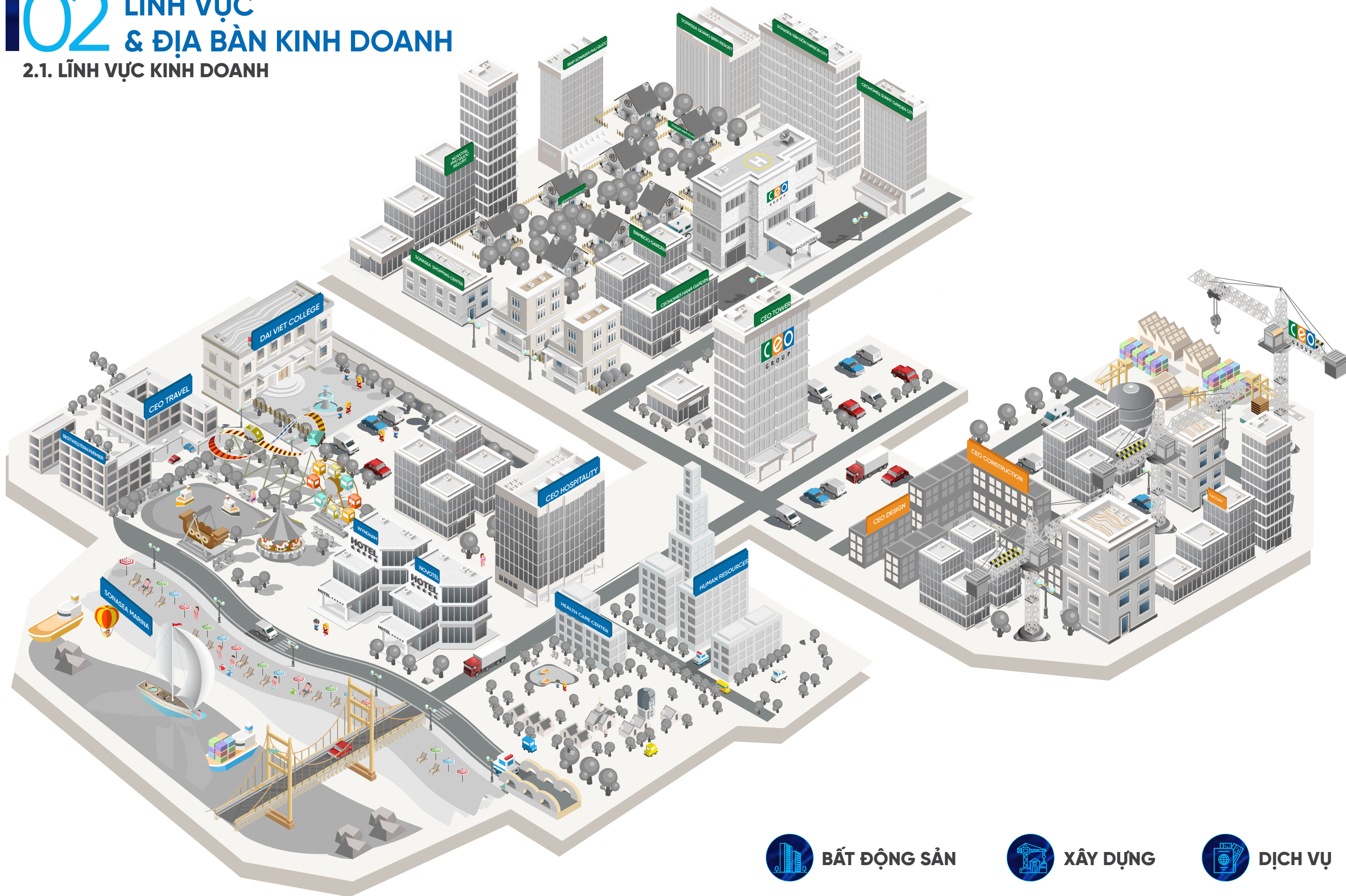


- 20/04/2024, Khai trương khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Văn Đồn
- Năm 2024: VDL tăng lên 5.404.064.320.000



02 LĨNH VỰC & ĐỊA BÀN KINH DOANH

2.1. LĨNH VỰC KINH DOANH



BẤT ĐỘNG SẢN



XÂY DỰNG



DỊCH VỤ

2.2. ĐỊA BÀN KINH DOANH

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



BẤT ĐỘNG SẢN

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

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



THÁP CEO

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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

Quy mô: 20.000 m²

Sản phẩm: Văn phòng cho thuê

Đã hoàn thành và khai thác từ 2009

Bamboo Garden
Tốt đến con người - Lấy thiên nhiên làm bạn

BAMBOO GARDEN

Bamboo Garden là dự án nhà ở xã hội nằm trong khuôn viên CEOHOMES Sunny Garden City. Căn hộ Bamboo Garden có diện tích từ 48m² đến 66m², được thiết kế tối ưu không gian với đầy đủ các phòng chức năng, mang đến trải nghiệm sống tiện nghi & hiện đại.



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Quốc Oai, Hà Nội

Quy mô: 432 căn hộ

Đã hoàn thành năm 2015

Diện tích: 10.528m²

Sản phẩm: Nhà ở xã hội



CEOHOMES SUNNY GARDEN CITY

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Quốc Oai, Hà Nội

Quy mô: 23,8ha

Sản phẩm: Biệt thự, Nhà liền kề, Shophouse

CEOHOMES RIVER SILK CITY



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



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phủ Lý, Hà Nam **Quy mô:** 126 ha **Sản phẩm:** Liền kề, Biệt thự, Shophouse

CEOHOMES HANA GARDEN CITY



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



THÔNG TIN DỰ ÁN

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



SONASEA RESIDENCES
(CEOHOMES DIAMOND HILL & RESIDENCES 2)

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

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

CEOHOMES KIÊN GIANG CITY

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang
Quy mô: 83,5ha
Quy hoạch: Surbana Jurong (Singapore)
Sản phẩm: Nhà phố thương mại, Biệt thự, Liền kề, Chung cư, Nhà ở xã hội...



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

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

SONASEA VILLAS & RESORT

NOVOTEL PHU QUOC RESORT

NOVOTEL VILLAS

BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC

SONASEA PARIS VILLAS

SONASEA SHOPPING CENTER

SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY

SINGAPORE 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 là khu tổ hợp du lịch đẳng cấp quốc tế bao gồm các khu resort, khu biệt thự và căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp, khu phố đi bộ, mua sắm, khu phức hợp văn phòng, thương mại sầm uất, khu vui chơi giải trí hiện đại. Ôm trọn vẻ đẹp tự nhiên của thiên đường đảo ngọc, Sonasea Villas & Resort hội tụ các thương hiệu khách sạn cao cấp nhất trên thế giới, mở ra một thiên đường nghỉ dưỡng hàng đầu dành cho du khách.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 132 ha

Quy hoạch: Site Asia (Pháp)

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



NOVOTEL PHU QUOC RESORT

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 7.3 ha

Thiết kế: KUME DESIGN ASIA (Nhật Bản)

Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự – Đã hoàn thành và vận hành năm 2016

NOVOTEL VILLAS

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

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



THÔNG TIN DỰ ÁN



Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 6.1 ha

Sản phẩm: Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2017



BEST WESTERN PREMIER SONASEA PHU QUOC

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



Sản phẩm: Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019

SONASEA SHOPPING CENTER

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 3.4 ha

Sản phẩm: Shophouse

Đã hoàn thành và vận hành năm 2019



SONASEA PARIS VILLAS

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Phú Quốc, Kiên Giang

Quy mô: 12 ha

Thiết kế: Site Asia (Pháp)

Sản phẩm: Shopvillas



SONASEA VÂN ĐỒN HARBOR CITY

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

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 358.3 ha

Quy hoạch: NIHON SEKKEI (Nhật Bản)

Thiết kế: DARKHORSE ARCHITECTURE (Úc)

Sản phẩm: Tòa nhà hỗn hợp, Khách sạn, Căn hộ nghỉ dưỡng, Biệt thự, Shophouse, Bến du thuyền, Khu vui chơi giải trí...





WYNDHAM GARDEN SONASEA VÂN ĐỒN

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 8,6 ha

Sản phẩm: 182 căn biệt thự biển

Hoàn thành: 2022



WYNDHAM GARDEN SONASEA VÂN ĐỒN

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh

Quy mô: 202 phòng

Sản phẩm: Khách sạn

Hoàn thành: 2024



SINGAPORE SHOPTTEL

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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



THÔNG TIN DỰ ÁN

- Vị trí: Vân Đồn, Quảng Ninh
- Sản phẩm: 340 căn Nhà phố biển
- Hoàn thành: 2023



SONASEA PREMIER NHA TRANG

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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



SONASEA QUẢNG BÌNH RESORT

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

THÔNG TIN DỰ ÁN

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

XÂY DỰNG

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



CEOHOMES RIVER SILK CITY

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



KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT

Thi công hạ tầng kỹ thuật

Thi công các công trình kiến trúc



Thi công hạ tầng kỹ thuật

Thi công các công trình kiến trúc





KHU ĐÔ THỊ SUNNY GARDEN CITY

Tổng thầu các hạng mục kỹ thuật

Tổng thầu các hạng mục kiến trúc



BAMBOO GARDEN

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



DỊCH VỤ

DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

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

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

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Hướng đến mục tiêu tạo ra những giá trị tốt đẹp cho cuộc sống, Tập đoàn CEO đầu tư mạnh mẽ vào việc xây dựng một chuỗi giáo dục và đào tạo liên cấp. Đây là dịch vụ giáo dục cơ bản, cần thiết cho việc hoàn thiện hệ sinh thái đô thị có công năng hỗn hợp của Tập đoàn trên địa bàn cả nước.





DU LỊCH VÀ QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

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

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



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Hướng đến mục tiêu tạo ra những giá trị tốt đẹp cho cuộc sống, Tập đoàn CEO đầu tư mạnh mẽ vào việc xây dựng một chuỗi giáo dục và đào tạo liên cấp. Đây là dịch vụ giáo dục cơ bản, cần thiết cho việc hoàn thiện hệ sinh thái đô thị có công năng hỗn hợp của Tập đoàn trên địa bàn cả nước



Y TẾ & CHĂM SÓC SỨC KHỎE

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

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

3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo 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 05 (năm) người, gồm: 01 (một) Tổng giám đốc, 04 (bốn) 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.

3.2. SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



3.3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn CEO (%)
CÁC CÔNG TY CON NẴM GIỮ 100% VỐN ĐIỀU LỆ					
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	580.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH C.E.O Hospitality (CEO Hospitality)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	Dịch vụ quản lý khách sạn	20.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)	Tầng 3, tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng	10.000.000.000	100%
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	Trụ sở chính: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề, đào tạo hệ cao đẳng	176.900.000.000	100%
CÁC CÔNG TY CON NẴM CỔ PHẦN CHI PHỐI					
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	396.000.000.000	60%
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	200.000.000.000	69,36%
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, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.750.000.000.000	95,72%%
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, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000	99%
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, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.000.000.000	99%
10	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	100.000.000.000	51%

04 GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

4.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG ĐOÀN VĂN BÌNH

CHỦ TỊCH HĐQT

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

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



ÔNG ĐOÀN VĂN MINH

Thành viên HĐQT

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

Kinh nghiệm làm việc: Ông gia nhập Tập đoàn CEO từ năm 2008 đến nay, Ông đã đảm trách nhiều vị trí Lãnh đạo tại Tập đoàn và các Đơn vị thành viên. Được ĐHĐCĐ thường niên 2021 ngày 29/06/2021 thông qua bổ nhiệm làm thành viên HĐQT.



ÔNG TRẦN TRUNG KẾT

Thành viên HĐQT

Trình độ học vấn: Kỹ sư hạ tầng đô thị

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



BÀ VŨ THỊ LAN ANH

Thành viên HĐQT / Kiểm Phó Tổng Giám Đốc

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

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



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐÔNG

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ học vấn: Tiến sĩ khoa học

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

4.2. BAN ĐIỀU HÀNH



ÔNG CAO VĂN KIÊN

Tổng Giám Đốc

Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm làm việc: Ông gia nhập Tập đoàn CEO năm 2007 và được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO năm 2014, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn năm 2017. Ngày 06/05/2024, Ông được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO.



ÔNG TẠ VĂN TỐ

Phó Tổng Giám Đốc thường trực

Trình độ học vấn : Kỹ sư xây dựng

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



BÀ ĐỖ PHƯƠNG ANH

Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh tế

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



BÀ VŨ THỊ LAN ANH

Phó Tổng Giám Đốc

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

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



ÔNG TRẦN ĐẠO ĐỨC

Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ học vấn: Thạc sĩ Kinh tế

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



BÀ ĐỖ THỊ THƠM

Kế toán trưởng

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

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

4.2. BAN KIỂM SOÁT



BÀ TRẦN THỊ THÙY LINH

Trưởng Ban kiểm soát

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

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



ÔNG BÙI ĐỨC THUYÊN

Thành viên Ban kiểm soát

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

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

05 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN CEO

01

Tập đoàn CEO là **tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam**.

02

Tập đoàn CEO là **nhà phát triển bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam**.

03

Đứng trong **Top 150** trong bảng doanh nghiệp tư nhân Việt Nam VNR500.

04

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).

05

Nâng cao **chất lượng nguồn nhân lực**, nhất là cấp quản lý, đáp ứng nhu cầu phát triển.

06

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.

07

Chuyển đổi số để thúc đẩy công tác marketing, bán hàng, quản trị hiệu quả.

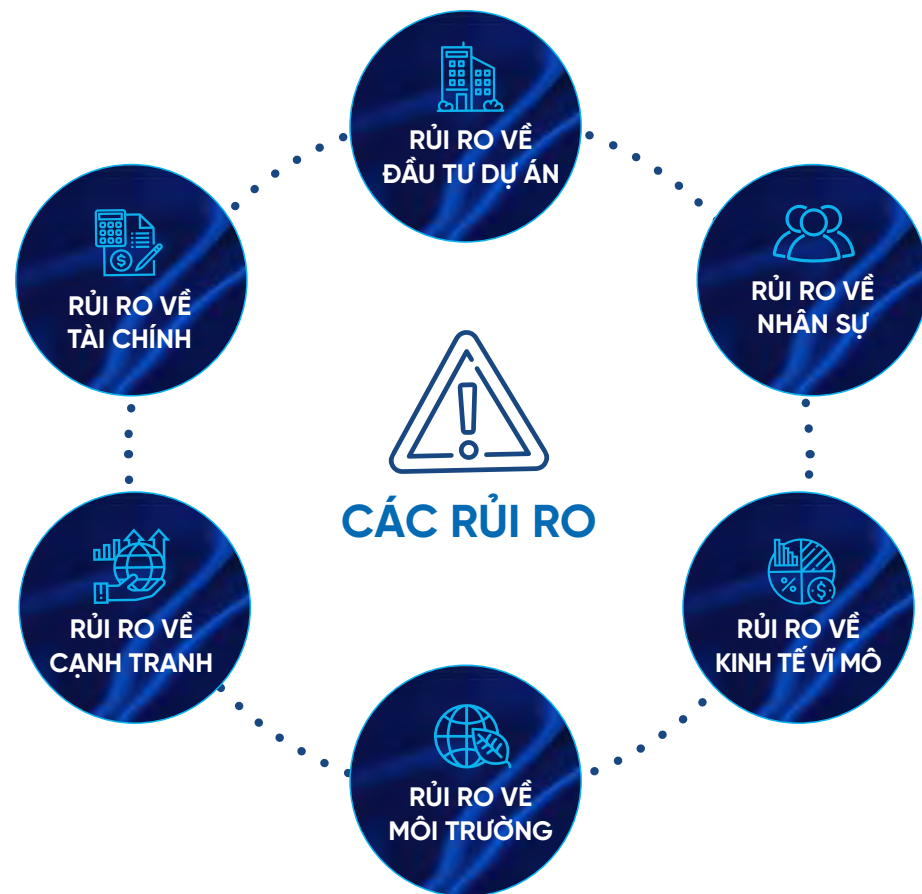


06 CÁC RỦI RO

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

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

Tập đoàn chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát vì những mục tiêu kinh doanh hợp lý, cụ thể:



RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

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, lãi suất 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 nhằm 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.



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. 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 hàng 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 quản trị 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.



RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

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

Mỗi dự án triển khai có thể phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước đến 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
**HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH
NĂM 2024**
VÀ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ
CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



01 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2025

1.1. THÔNG TIN NGÀNH, TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2024

Năm 2024, tình hình thế giới có nhiều biến động, bối cảnh xung đột, đối đầu gia tăng dẫn đến xu thế hợp tác cùng phát triển trong quan hệ quốc tế gặp nhiều thách thức, nền kinh tế thế giới bị chi phối sâu sắc bởi các cuộc xung đột và sự cạnh tranh của các cường quốc trên thế giới. Trong bối cảnh đó, tình hình kinh tế toàn cầu tiếp tục chu kỳ phục hồi, lạm phát mặc dù đã hạ nhiệt nhưng tiến trình vẫn còn chậm.

Tại Việt Nam, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn mức mục tiêu, các cân đối lớn được đảm bảo, an sinh xã hội được duy trì, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới. Cụ thể:

- **TỐC ĐỘ TĂNG GDP NĂM 2024 ĐẠT 7,09%**, nâng quy mô GDP nền kinh tế lên mức 11.512 ngàn tỉ đồng (tương đương khoảng 476 tỉ USD), GDP bình quân đầu người đạt 4.700 USD/người (tăng 377 USD so với năm 2023).
- **CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG CPI TĂNG 3,63%** (năm trong mục tiêu kiểm soát lạm phát của quốc hội).
- **VỐN THỰC HIỆN CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI (FDI) ƯỚC ĐẠT KHOẢNG 25,35 TỶ USD**, tăng 9,4% so với năm trước đó, đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.
- Năm 2024 ghi nhận nhiều kỷ lục quan trọng đối với hoạt động xuất, nhập khẩu hàng hóa. **TỔNG GIÁ TRỊ KIM NGẠCH XUẤT, NHẬP KHẨU HÀNG HÓA TIẾN SÁT MỐC 800 TỶ USD**, đạt mức kỷ lục 786,29 tỷ USD, cao hơn mức kỷ lục năm 2022. Giá trị nhập khẩu tăng 16% so với cùng kỳ; xuất khẩu tăng 14% so với cùng kỳ và giá trị xuất siêu đạt 24,77 tỷ.
- **THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÃ CÓ CÁC KẾT QUẢ PHỤC HỒI TÍCH CỰC** nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng. Năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường bất động sản phát triển trong Kỷ nguyên mới - Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam.
- **KHÁCH DU LỊCH QUỐC TẾ ĐẾN VIỆT NAM ĐẠT GẦN 17,6 TRIỆU LƯỢT**, tăng 40% so với cùng kỳ năm 2023; khách nội địa đạt khoảng 110 triệu lượt, tăng 1,6% so với cùng kỳ năm 2023.

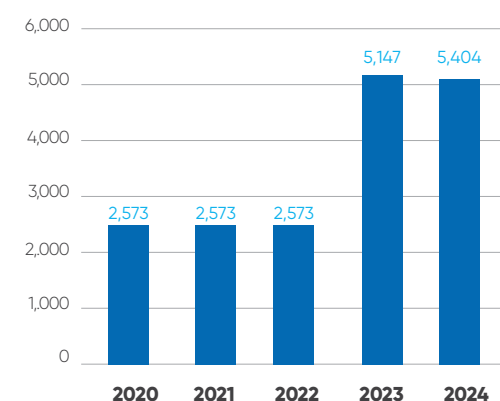
1.2. ĐÁNH GIÁ VỀ VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2024 VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2025

VỊ THẾ CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2024

- **TẬP ĐOÀN CEO ĐÃ NẪM TRONG TOP 150 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN VNR500** theo mục tiêu đặt ra, **TOP 30 HNX** trên thị trường chứng khoán.
- **TOP 10 DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TRIỂN VỌNG NHẤT** năm 2025.
- Các chỉ số về tài chính được quản trị chặt chẽ, hiệu quả:
- Các chỉ tiêu nguồn vốn và tài sản CEO Group được đảm bảo và có xu hướng tăng dần qua các năm 2020-2024

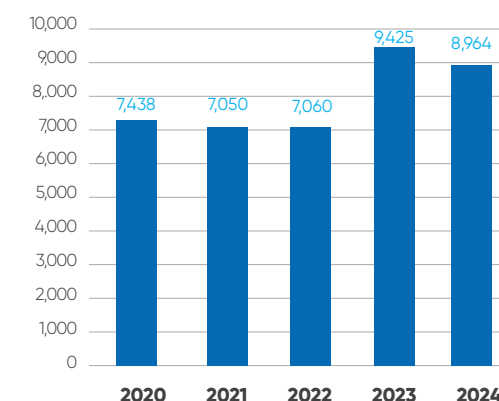
VỐN ĐIỀU LỆ

Đơn vị: Tỷ đồng



TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị: Tỷ đồng



- Các chỉ tiêu tăng sinh lời năm 2024: Trong top 15 Doanh nghiệp Phát triển BĐS có quy mô vốn điều lệ lớn nhất, CEO Group đứng ở thứ hạng trung bình ngành.

TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2025

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Được củng cố về nền tảng pháp lý, thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tăng tốc mạnh mẽ nhờ lực đẩy từ nền kinh tế và sự phục hồi niềm tin của nhà đầu tư.
- Sức bật của thị trường đang được trợ lực bởi nhiều yếu tố. Tiêu biểu là đà tăng trưởng kinh tế ổn định của Việt Nam trong giai đoạn 2024 - 2025. Song hành với đó là việc lạm phát được kiểm soát và lãi suất duy trì ở mức thấp.
- Ngoài ra, những đột phá về thể chế, sự hoàn thiện trong quy hoạch các cấp và việc đẩy mạnh đầu tư công cũng được kỳ vọng sẽ trở thành đòn bẩy cho sự bứt phá của thị trường bất động sản. Đặc biệt, những áp lực về tài chính của doanh nghiệp địa ốc đã được gỡ bỏ dần và nhiều công ty đã thành công trong việc tiếp cận vốn.

LĨNH VỰC
XÂY DỰNG

LĨNH VỰC
DỊCH VỤ

- Dự báo xu hướng dòng tiền năm 2025: Năm 2025 hứa hẹn mở ra cơ hội phát triển đối với thị trường bất động sản ở các tỉnh lân cận Hà Nội. Làn sóng dịch chuyển dòng tiền đang trở nên rõ nét hơn, trong bối cảnh giá nhà, đất ở Thủ đô đang ở mức cao kỷ lục. “Để gia tăng lợi suất, giới đầu tư sẽ tìm đến các tỉnh lân cận Hà Nội như Bắc Ninh, Hưng Yên, Hà Nam, Bắc Giang. Những địa phương này đang ghi nhận đà phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp, thu hút lượng lớn người lao động tới làm việc, kéo theo sự gia tăng nhu cầu về nhà ở, tạo ra tiềm năng lớn cho các dự án bất động sản trong khu vực”. Ngoài ra, “Trong năm 2025, chung cư sẽ tiếp tục là phân khúc dẫn dắt thị trường, nhờ việc đáp ứng nhu cầu ở thực và khả năng sinh dòng tiền. Khi cán cân cung cầu của khối khách hàng phổ thông đạt tới điểm cân bằng, nhà đầu tư mới dần dịch chuyển dòng tiền sang các phân khúc khác”.
- Căn cứ vào các chu kỳ biến động trước đó của thị trường, Một số chuyên gia cho rằng, thị trường có thể sớm bước sang giai đoạn củng cố ngay từ đầu quý II/2025. Khi đó, nhà đầu tư dần yên tâm hơn với triển vọng phát triển của ngành địa ốc và phân khúc chung cư sẽ chia sẻ vị trí tâm điểm với loại hình nhà phố.
- Từ quý II/2025 đến quý IV/2025, thị trường sẽ tiến tới thời điểm khởi sắc. Lúc này, giới đầu tư sẽ không còn đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm thị trường ảm đạm. Thay vào đó, tiềm năng tăng giá mới là mấu chốt quyết định xuống tiền. Vì vậy, những phân khúc sinh lời tốt như đất nền và biệt thự sẽ được nhà đầu tư đặc biệt chú ý.
- Năm 2024 sẽ là tiền đề để công tác phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân tăng tốc bứt phá, phát triển mạnh mẽ và bền vững trong tương lai. Các khó khăn vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản đã từng bước được tháo gỡ, nguồn cung bất động sản đã dần được cải thiện. Với việc thực hiện đồng thời nhiều giải pháp, việc tháo gỡ khó khăn cho các dự án dự án bất động sản, dự báo thời gian tới nguồn cung nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội sẽ có các chuyển biến tích cực giúp cho thị trường bất động sản dần tốt lên và vượt qua giai đoạn khó khăn nhất.
- Năm 2025 được xác định là năm du lịch Việt Nam tăng tốc, bứt phá, tháo gỡ khó khăn, vượt qua thách thức, tạo tiền đề, nền tảng vững chắc để góp phần cùng đất nước bước vào kỷ nguyên mới. Ngành du lịch hướng đến đón 22 – 23 triệu lượt khách quốc tế, 120 – 130 triệu lượt khách nội địa, đạt doanh thu từ 980.000 tỷ đồng đến 1,05 triệu tỷ đồng và tạo 5,5 triệu việc làm.
- Để đạt được mục tiêu tăng trưởng thị trường quốc tế, ông Hà Văn Siêu – Phó cục trưởng cục Du lịch Quốc gia cho hay, ngành du lịch Việt Nam sẽ lựa chọn thị trường theo các tiêu chí: thị trường được miễn thị thực nhập cảnh; có kết nối đường bay thuận lợi; có tiềm năng, khả năng tăng trưởng cao, đồng thời, phối hợp với các bên liên quan để tháo gỡ những nút thắt về thể chế phát triển, những điểm nghẽn trong đầu tư phát triển du lịch.
- Ngành du lịch cũng sẽ tập trung khai thác, mở rộng nhiều thị trường trọng điểm và tiềm năng; xây dựng nhiều sản phẩm mới chất lượng cao như du lịch hội nghị (MICE), du lịch golf...; đầu tư nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong công tác quản lý, xây dựng sản phẩm để phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam.

1.3. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

- Kết thúc năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2024: 1.403 tỷ đồng, đạt 66,8% Kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 165.960 triệu đồng tăng 44.762 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2023 và đạt 110% so với kế hoạch.

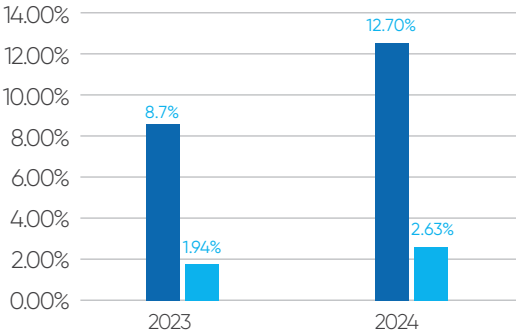
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2024	THỰC HIỆN 2024	2023	+ / - SO VỚI CÙNG KỲ (%)	SO VỚI KẾ HOẠCH (%)
Tổng doanh thu (triệu đồng)	2.100.000	1.403.486	1.439.166	-2,48%	66,8%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	150.000	165.960	121.198	36,93%	110%

CHỈ SỐ VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

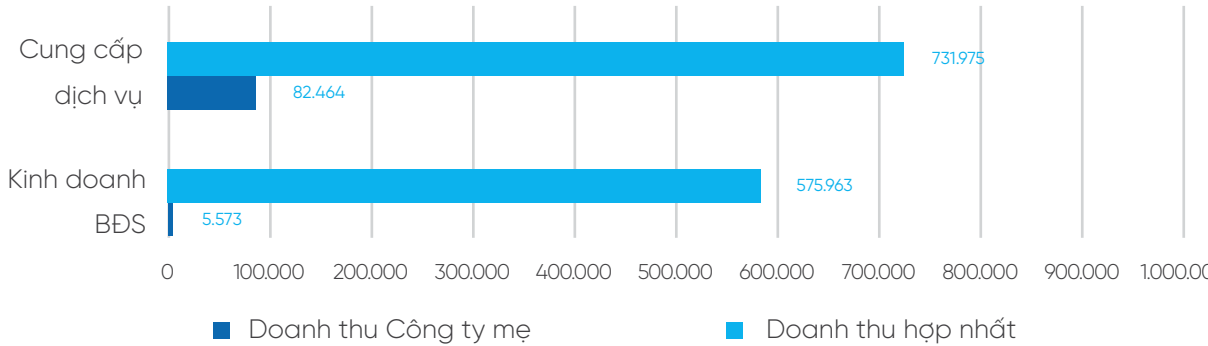
- Năm 2024, các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn cải thiện so với 2023 do cả lợi nhuận sau thuế và doanh thu thuần đều tăng và cho thấy dấu hiệu phục hồi của thị trường bất động sản, dịch vụ cũng như công ty vẫn được quản trị tốt.

■ Biên lợi nhuận ròng ■ ROE



1.4. CƠ CẤU DOANH THU

CƠ CẤU DOANH THU 2024
(triệu đồng)

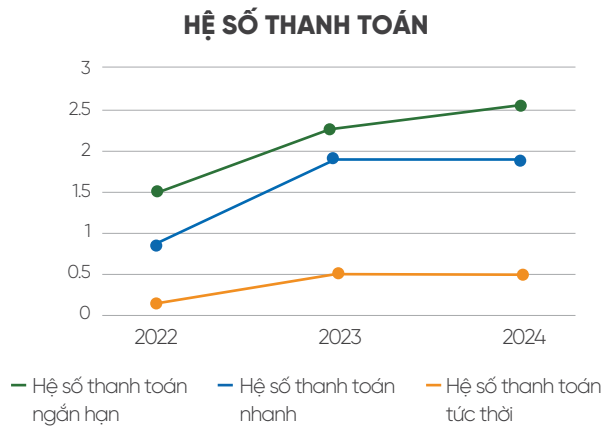
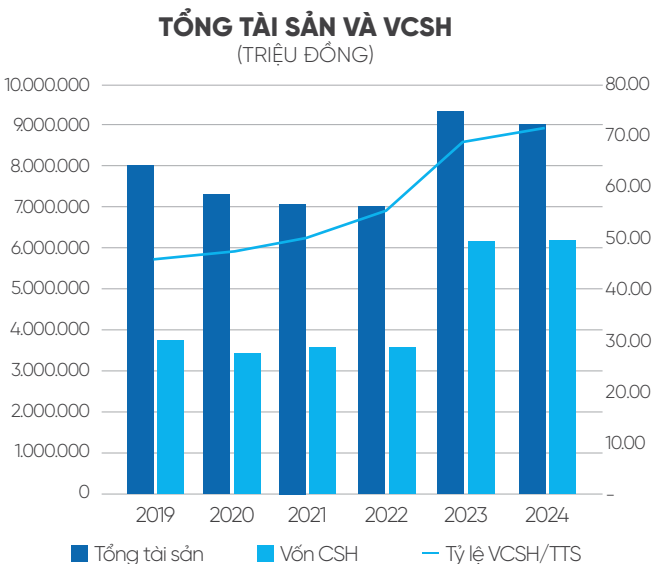


- Doanh thu năm 2024 chủ yếu từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với sự đóng góp của 2 mảng hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ.
- Trong đó đóng góp tỷ trọng lớn nhất là nguồn thu từ kinh doanh dịch vụ đạt hơn 731.975 tỷ đồng, tăng 61.6 % so với cùng kỳ và chiếm 55.9% trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2024.

CƠ CẤU DOANH THU	HỢP NHẤT (TRIỆU ĐỒNG)	CÔNG TY MẸ (TRIỆU ĐỒNG)
Cung cấp dịch vụ	731.975	82.464
Kinh doanh BDS	575.963	5.573

02 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Tổng tài sản của Tập đoàn** đạt 8.957 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2024. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 55,7% và tài sản dài hạn chiếm 44,3% tổng tài sản. Tổng tài sản giảm 467 tỷ đồng.
- Tài sản ngắn hạn** đạt 4.991 tỷ đồng cuối năm 2024, giảm 761 tỷ đồng so với năm 2023 chủ yếu là do giảm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn,
- Tài sản dài hạn** đạt 3.966 tỷ đồng tại ngày 31/12/2024, tăng 294 với cùng kỳ 2023,
- Tổng nợ phải trả** tại thời điểm cuối năm 2024 ở mức 2.645 tỷ đồng, giảm 533 tỷ đồng tương đương 17% so với mức 3.178 tỷ đồng cùng kỳ năm 2023 chủ yếu từ chỉ tiêu người mua trả tiền trước giảm và giảm nợ vay
- Nợ ngắn hạn là 1.966 tỷ đồng, chiếm 74% Nợ phải trả, giảm 20% so với cùng kỳ năm trước, Nợ dài hạn là 679 tỷ đồng, chiếm 26% Nợ phải trả, giảm 4% so với cùng kỳ năm trước.**
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2024 đạt 6.312 tỷ đồng, tăng 66 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2023.**
- Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến hoạt động kinh doanh của công ty:** Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn CEO chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.



2.1. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	2022	2023	2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,51	2,32	2,53
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,90	1,81	1,84
Hệ số thanh toán tức thời		0,17	0,47	0,50
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,47	0,34	0,30
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,90	0,51	0,42
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,58	0,70	0,72
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,36	0,15	0,15
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,18	8,70	12,7
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu	%	8,35	1,94	2,63
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,40	1,29	1,85
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	18,21	14,02	18,17

- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty đều có xu hướng gia tăng trong các năm trở lại đây, cho thấy mức độ thanh khoản của Công ty đang được duy trì ở mức rất an toàn. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,53 lần phản ánh các tài sản ngắn hạn đủ để bù đắp đến 2,5 lần các nghĩa vụ nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán tức thời sau khi loại bỏ ảnh hưởng của hàng tồn kho, các khoản phải thu vẫn tăng so với 2023, đạt lần lượt 1,84 và 0,51 lần, cho thấy khả năng đảm bảo nghĩa vụ nợ mà không cần bán các tài sản lưu động tốt.
- Các chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn:** Hệ số nợ/tổng tài sản và nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2024 đều giảm đi so với năm 2023 và đạt lần lượt là 0,30 và 0,42. Điều này phản ánh xu hướng giảm tỷ lệ đòn bẩy trong cơ cấu vốn của Công ty nhằm quản trị tốt các rủi ro trước các biến động của kinh tế và thị trường trong những năm gần đây.
- Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2024 đạt 0,72 vòng, tăng so với 2023 dù vẫn thấp hơn các năm trước chủ yếu do hàng tồn kho bình quân giảm. Hệ số doanh thu/tổng tài sản tiếp tục giảm so với năm 2023 đạt 0,14 lần do doanh thu thuần giảm trên tổng tài sản tăng. Cả 2 chỉ số này đều phản ánh tình hình kinh doanh chưa khả quan do thị trường bất động sản, dịch vụ dù đã phần nào phục hồi trong năm 2024 nhưng còn gặp nhiều khó khăn.
- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lời của Công ty trong năm 2024 nhìn chung đều cải thiện so với 2023 do cả lợi nhuận sau thuế và doanh thu thuần đều tăng và cho thấy dấu hiệu phục hồi của thị trường bất động sản, dịch vụ cũng như công ty vẫn được quản trị tốt.

2.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
BẤT ĐỘNG SẢN

- Ngày 20/4/2024, Tập đoàn CEO chính thức khai trương Khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn thuộc Khu tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City tại Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Khu nghỉ dưỡng có quy mô 200 phòng khách sạn và các biệt thự biển, là khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5 sao thương hiệu quốc tế đầu tiên đi vào hoạt động tại Vân Đồn. Ngay sau lễ khai trương, Tập đoàn cũng đã tổ chức cắt băng khánh thành Biểu tượng vinh danh Người Xây Dựng – Biểu tượng thể hiện tấm lòng tri ân của CBNV Tập đoàn CEO đối với những con người bình dị, mộc mạc nhưng luôn cống hiến hết mình cho ngành xây dựng.
- Ngày 18/10/2024, UBND Huyện Quốc Oai, Hà Nội đã ban hành 2 Quyết định về việc cho phép thành lập Trường Tiểu học và Trường Mầm non tư thục CEO do Tập đoàn CEO làm chủ đầu tư tại Khu đô thị Sunny Garden City. Quyết định này có ý nghĩa lớn đối với cư dân tại Khu đô thị nói riêng cũng như với cư dân tại huyện Quốc Oai nói chung. Với cư dân Khu đô thị, các trường học mới sẽ đáp ứng nhu cầu giáo dục chất lượng cao ngay tại nơi sinh sống, tạo điều kiện cho con em được học tập trong một môi trường gần gũi và an toàn, giúp cư dân an tâm với những tiện nghi sẵn có, từ đó xây dựng nên một cộng đồng văn minh và hiện đại.
- Trong năm 2024, Tập đoàn cũng đã tích cực thúc đẩy thủ tục pháp lý các Dự án trọng điểm, đồng thời đẩy mạnh và xúc tiến nhiều Dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp và khu công nghiệp tại các thành phố lớn, các tỉnh nhiều tiềm năng trên địa bàn cả nước.

ĐỐI VỚI
LĨNH VỰC
XÂY DỰNG

- Năm 2024, Tập đoàn tập trung triển khai thi công khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, Sonasea Silk Path và các hạng mục khác tại Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City đảm bảo tiến độ khai trương vận hành và công tác bàn giao cho khách hàng;
- Tập đoàn triển khai thi công Trường tiểu học và Trường mầm non để hoàn thiện hạ tầng giáo dục tại Khu đô thị Sunny Garden City để khánh thành vào đầu năm 2025.

DỊCH VỤ DU LỊCH – QUẢN LÝ KHÁCH SẠN:

- Khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn ngay sau khi đi vào hoạt động đã nhanh chóng thu hút sự quan tâm của khách hàng, trở thành khu nghỉ dưỡng yêu thích của đông đảo du khách trong nước và quốc tế với tỷ lệ lấp đầy tốt và là điểm đến nổi bật của thị trường du lịch nghỉ dưỡng khu vực phía Bắc.
- Năm 2024, các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Phú Quốc bao gồm Novotel Phu Quoc Resort, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc và Best Western Villas đã có gần 346.000 khách đến lưu trú, trong đó số lượng khách quốc tế chiếm 90%.

GIÁO DỤC ĐÀO TẠO - PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- Năm 2024, Tập đoàn đã triển khai phương án tái cấu trúc hoạt động du lịch, đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực trong lĩnh vực Dịch vụ để đáp ứng yêu cầu chiến lược phát triển bền vững và tối ưu hóa nguồn lực.
- Bên cạnh đó, Tập đoàn tập trung phát triển các cấp học mầm non và phổ thông đã có trong quy hoạch các dự án đô thị của Tập đoàn. Đây là dịch vụ giáo dục cơ bản, cần thiết cho việc hoàn thiện hệ sinh thái đô thị có công năng hỗn hợp của Tập đoàn trên địa bàn cả nước.

03 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

3.1. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

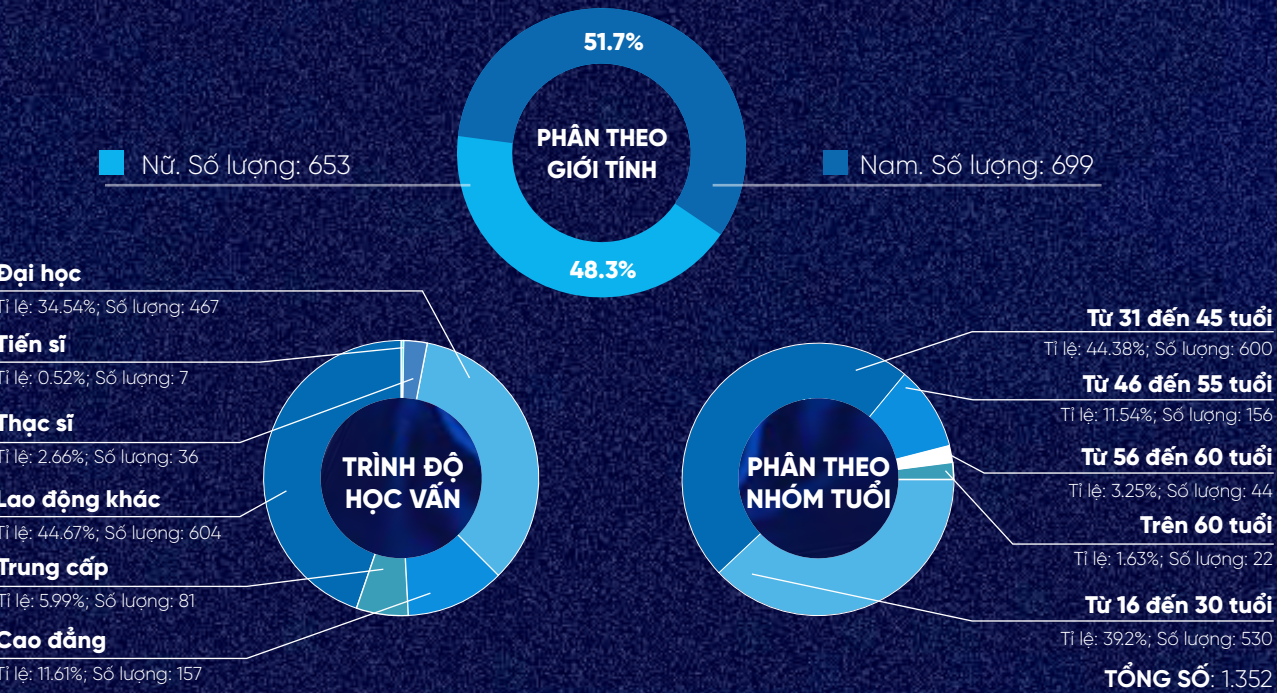
- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc:
- Tại thời điểm 31/12/2024, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm 05 thành viên. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn có các Giám đốc và Trưởng bộ phận các Phòng/Ban hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành các bộ phận chuyên môn. Ban Tổng Giám đốc gồm các thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc	126.000	0,023%
2	Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực	135.486	0,025%
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	148.050	0,027%
4	Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	114.135	0,021%
5	Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	2.352.314	0,43%

- Những thay đổi trong Ban điều hành: Ngày 06/05/2024, Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO đã thông qua Nghị quyết về việc miễn nhiệm Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn đối với Ông Đoàn Văn Minh và bổ nhiệm Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn đối với Ông Cao Văn Kiên.

3.2. NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

- Số lượng và cơ cấu nhân sự năm 2024 toàn Tập đoàn:



• 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 2024, tổng số nhân sự Tập đoàn là 1.352 người. Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.



CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

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



CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

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



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

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



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động.
 - + Theo số liệu hợp nhất toàn Tập đoàn là: 17,64 trđ/tháng
 - + Theo số liệu riêng công ty mẹ: 26,3 trđ/tháng
- Các chế độ: Ký Hợp đồng lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty.
- Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng các chế độ phúc lợi khác: ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát

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

- Năm 2024, Tập đoàn CEO đã tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức – nhân sự tạo ra hành lang hoạt động cho các Đơn vị thành viên, các bộ phận/phòng/ban được chủ động và trách nhiệm trong công việc.
- Ngoài ra, Tập đoàn cũng tiến hành rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành.

05 KẾ HOẠCH NĂM 2025 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- Tập trung triển khai hoàn thành các thủ tục pháp lý, thi công và sớm đưa vào kinh doanh khi đủ điều kiện đối với các dự án trọng điểm bao gồm: Dự án Sonasea Residences tại Phú Quốc, Dự án CEOHomes Hana Garden tại Mê Linh Hà Nội, Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City tại Vân Đồn, Dự án Sonasea Premier Nha Trang tại Nha Trang...
- Tập trung nguồn lực, thúc đẩy công tác phát triển Dự án (bao gồm cả M&A các dự án phù hợp) tại các địa phương tiềm năng trên cả nước;
- Đẩy mạnh phát triển dịch vụ, tiện ích tại các Dự án của Tập đoàn.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY DỰNG

- Triển khai thi công các Dự án của Tập đoàn đảm bảo tiến độ và chất lượng.
- Triển khai thi công các Dự án bên ngoài Tập đoàn;
- Triển khai thi công thị trường Nhà ở tư nhân

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC DỊCH VỤ

ĐỐI VỚI DỊCH VỤ DU LỊCH - QUẢN LÝ KHÁCH SẠN

- Triển khai các giải pháp để thu hút khách du lịch, tăng hiệu quả hoạt động tại các khách sạn của Tập đoàn;
- Tăng trải nghiệm của khách hàng tại các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Từng bước nâng tầm thương hiệu quản lý khách sạn – Sonasea của Tập đoàn.

ĐỐI VỚI DỊCH VỤ GIÁO DỤC ĐÀO TẠO

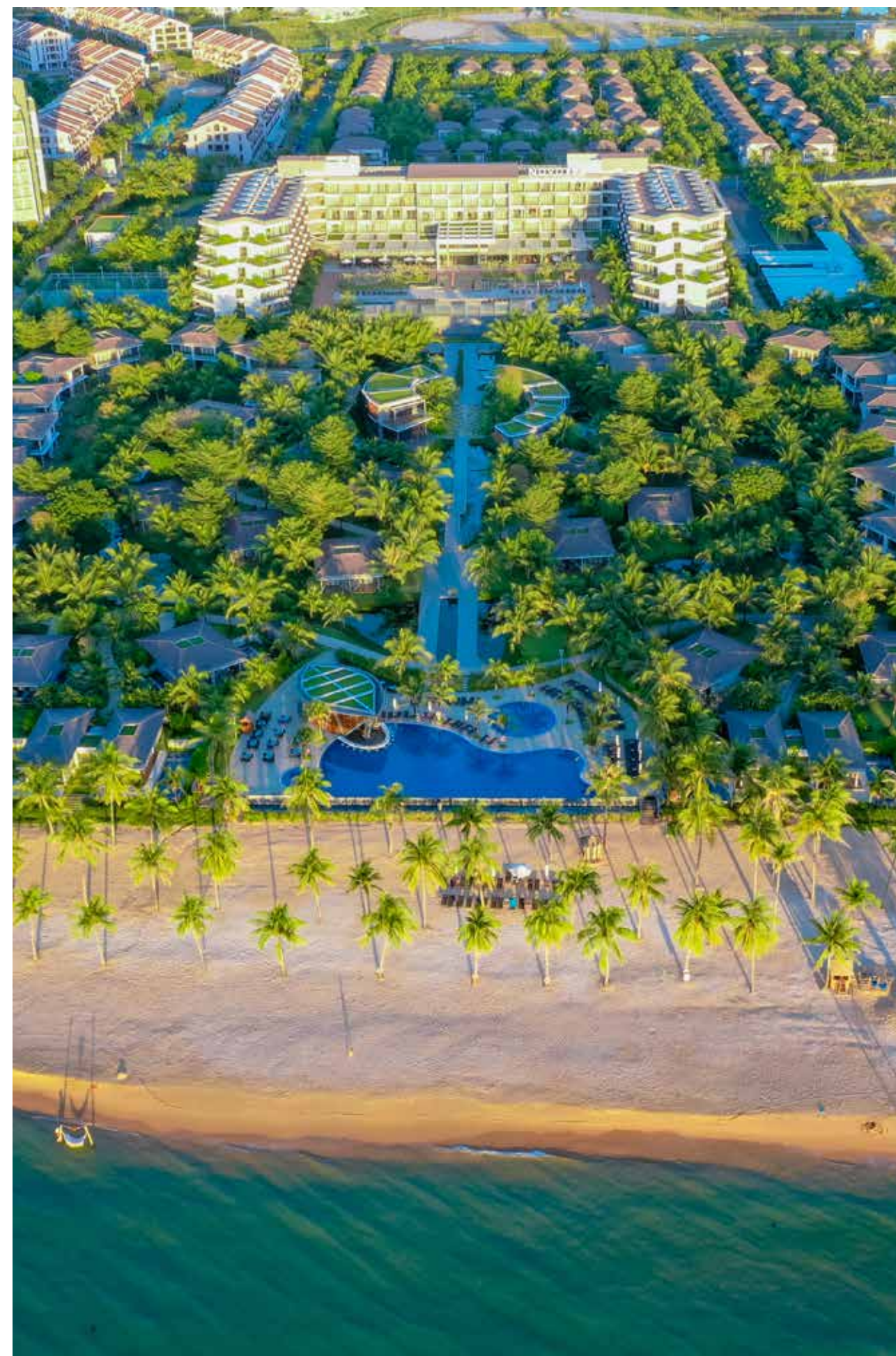
- Tiếp tục triển khai tái cấu trúc đối với lĩnh vực Dịch vụ theo chủ trương;
- Đưa Trường tiểu học CEO tại Khu đô thị Sunny Garden City vào vận hành.

06

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 2024, Tập đoàn CEO đã tham gia, tổ chức các hoạt động thiện nguyện, hướng tới cộng đồng như: Chung tay hỗ trợ đồng bào khắc phục thiệt hại bão Yagi, ủng hộ Quỹ Vì người nghèo của thành phố Hà Nội, ủng hộ các bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, tặng học bổng cho các sinh viên nghèo vượt khó; Tặng quà trung thu cho các cháu học sinh tại nhiều địa phương...;
- Ngoài ra, Tập đoàn đã phối hợp cùng Quỹ Nhi đồng Liên hợp quốc tại Việt Nam (UNICEF Việt Nam) để chung tay hỗ trợ trẻ em khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn thông qua những hành động thiết thực. Theo đó, toàn bộ các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn trên cả nước đã triển khai hoạt động quảng bá về chương trình do UNICEF Việt Nam phát động. Tại khu vực quầy tiếp đón của các khu nghỉ dưỡng như Wyndham Garden Sonasea Van Don, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc, Novotel Phu Quoc Resort..., hình ảnh và thông tin chương trình được đặt trang trọng để khách hàng trong nước và quốc tế trong quá trình nhận phòng và trả phòng có thể dễ dàng nắm bắt và tham gia đóng góp, ủng hộ các hoạt động của Quỹ;
- Bên cạnh các hoạt động thiện nguyện, Tập đoàn đã có các chương trình hành động góp phần thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường; áp dụng và đầu tư các hạng mục thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Năm 2024, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, Tập đoàn vẫn đảm bảo công ăn việc làm, thu nhập cho cán bộ công nhân viên, từng bước hướng tới mục tiêu doanh nghiệp có nguồn nhân lực hạnh phúc.

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



04

QUẢN TRỊ!
CÔNG TY

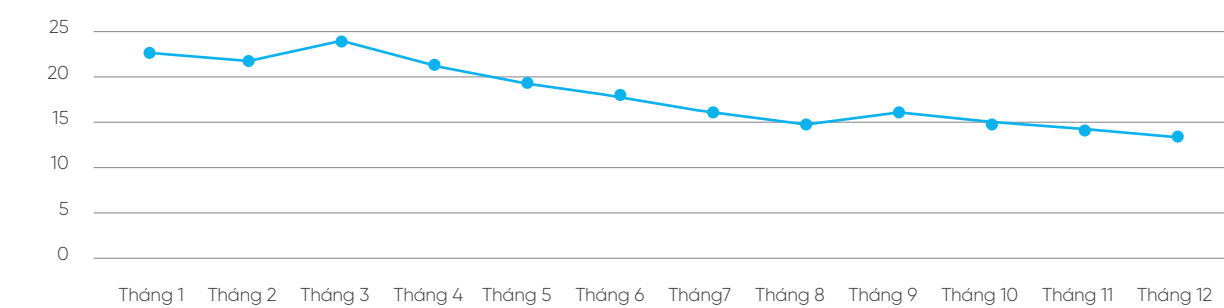


01 THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

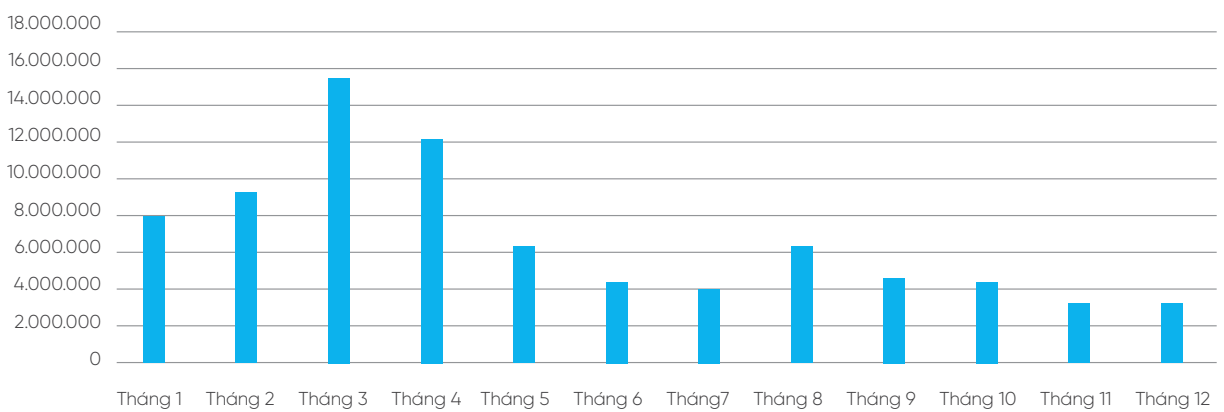
1.1. THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên chứng khoán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Mã cổ phiếu	CEO
Loại chứng khoán	Cổ phiếu phổ thông
SLCP niêm yết	540.406.432 cổ phiếu
SLCP lưu hành	540.406.432 cổ phiếu
Trong đó:	<div>▪ SLCP tự do chuyển nhượng540.406.432 cổ phiếu</div> <div>▪ SLCP bị hạn chế chuyển nhượng0 cổ phiếu</div>
SLCP quỹ	0 cổ phiếu
Sàn giao dịch	HNX
Giá đóng cửa ngày 31/12/2024	13.200 đồng
Giá cao nhất 52 tuần	24.500 đồng
Giá thấp nhất 52 tuần	12.100 đồng
Khối lượng giao dịch bình quân năm 2024	6.673.391 cổ phiếu

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU CEO BÌNH QUÂN NĂM 2024



BIỂU ĐỒ KLGD CỔ PHIẾU CEO BÌNH QUÂN NĂM 2024



1.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2024

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)	146.755.203	27,16	2	1	1
	Trong nước	146.755.203	27,16	2	1	1
2	Cổ đông khác	393.651.229	72,84	50.878	50.801	77
	Trong nước	369.932.579	68,45	50.698		
	Nước ngoài	23.718.650	4,39	180		
	TỔNG CỘNG	540.406.432	100	50.880	50.802	78
	Trong đó: Trong nước	516.687.782	95,61	50.700		
	Nước ngoài	23.718.650	4,39	180		

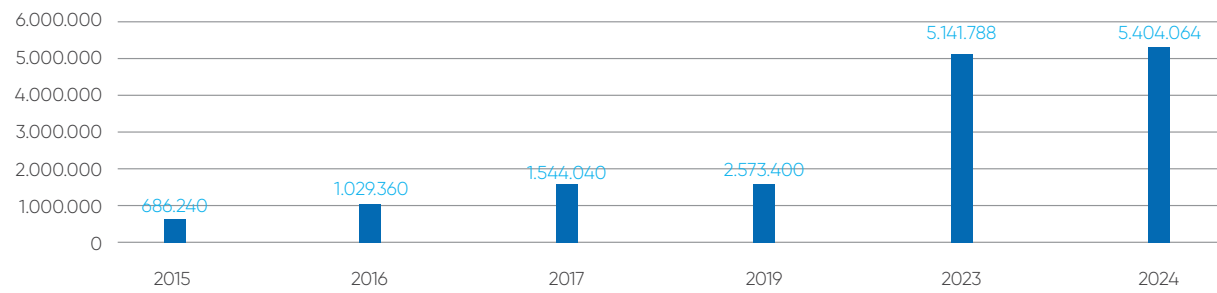
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31/12/2024

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số CCCD/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Văn Bình	035071001342	Tầng 5, Tháp CEO Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	102.130.203	18,9%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Trường Thuận	0110443445	Tầng 9, Tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	44.625.000	8,26%
TỔNG CỘNG				146.755.203	27,16%

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

- Tại thời điểm 31/12/2024 vốn điều lệ của Tập đoàn CEO là 5.404.064.320.000 đồng.

LỊCH SỬ TĂNG VỐN GIAI ĐOẠN 2015 ĐẾN NAY (TRIỆU ĐỒNG)



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

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

1.5. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ TRONG NĂM 2024

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	Bà Ngô Thị Nguyệt Ánh	Thư ký Công ty, Người được ủy quyền CBTT	96.964	0,018%	464	0%
2	Ông Đoàn Tiến Trung	Chống Kế toán trưởng	52.500	0,0097%	18.000	0,0033%

Cổ phiếu quỹ: Không có

1.6. . HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2024

- Tập đoàn CEO bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông; nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan qua website chính thức www.ceogroup.com.vn, đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng.
- Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông tin về tài chính của Tập đoàn được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải tại mục Quan hệ cổ đông trên website. Ban Thư ký & QHCD duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích.
- Ban Thư ký & QHCD của Tập đoàn CEO sẽ tiếp tục phát huy, tăng cường các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: banthuky@ceogroup.com.vn.

02 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

2.1. CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	102.130.203	18,9%
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	150.055	0,028%
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	148.050	0,027%
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	173.698	0,032%
5	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%

2.2. CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ dự họp	Lý do không dự họp
1	Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	22	100%	
2	Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT	22	100%	
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	22	100%	
4	Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	22	100%	
5	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	14	100%	

2.3. CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-HĐQT	17/01/2024	Thông qua các Hợp đồng giao dịch giữa Tập đoàn CEO với các bên liên quan năm 2024
2	02/2024/NQ-HĐQT	06/02/2024	Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
3	03/2024/NQ-HĐQT	16/02/2024	Thông qua việc thành lập Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc
4	04/2024/NQ/CEO-HĐQT	22/02/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc
5	05/2024/NQ/CEO-HĐQT	06/04/2024	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2

6	06/2024/NQ/CEO-HĐQT	22/04/2024	Thông qua việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng của Chi nhánh Phú Quốc
7	07/2024/NQ/CEO-HĐQT	25/04/2024	Thông qua việc bổ sung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2
8	08/2024/NQ/CEO-HĐQT	29/04/2024	Thông qua việc đề cử ứng viên để bầu thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027
9	09/2024/NQ/CEO-HĐQT	06/05/2024	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn
10	09A/2024/NQ/CEO-HĐQT	10/05/2024	Thông qua chủ trương nghiên cứu phương án tái cấu trúc đối với các Đơn vị thành viên
11	10/2024/NQ/CEO-HĐQT	14/05/2024	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Người đứng đầu – Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O tại Phú Quốc
12	10A/2024/NQ/CEO-HĐQT	17/05/2024	Thông qua chủ trương vay vốn Ngân hàng đối với Dự án đầu tư xây dựng trường Tiểu học, Mầm non tư thục tại Ô đất CC-3 và CC-5, Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội
13	10B/2024/QĐ/CEO-CTHĐQT	27/05/2024	Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị
14	11/2024/NQ/CEO-HĐQT	30/05/2024	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023
15	12/2024/NQ/CEO-HĐQT	09/07/2024	Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024
16	13/2024/NQ/CEO-HĐQT	05/08/2024	Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023
17	15/2024/NQ/CEO-HĐQT	23/08/2024	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung Dự án Khu đô thị Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang Giai đoạn 2 (Khu đô thị Sonasea Kien Giang City)
18	16/2024/NQ/CEO-HĐQT	16/10/2024	Thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty con
19	17/2024/NQ/CEO-HĐQT	19/11/2024	Thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần phát triển Dịch vụ C.E.O
20	18/2024/NQ/CEO-HĐQT	25/11/2024	Thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt
21	19/2024/NQ/CEO-HĐQT	09/12/2024	Thông qua chủ trương về việc đổi tên Trường Cao đẳng Đại Việt
22	20/2024/NQ/CEO-HĐQT	30/12/2024	Thông qua chủ trương về việc tái cấu trúc các Phòng/Ban và Ban hành mô hình tổ chức Tập đoàn điều chỉnh.

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

Năm 2024, HĐQT đánh giá Tập đoàn đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ.

CÁC HOẠT ĐỘNG CHỦNG

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường, ban hành các Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua. Sau phát hành, tổng số lượng cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 540.406.432 cổ phiếu tương ứng với số Vốn điều lệ là 5.404.064.320.000 đồng.
- Điều chỉnh các dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tái cấu trúc các Đơn vị thành viên trong lĩnh vực Dịch vụ;
- Bổ nhiệm các chức danh quản lý thuộc thẩm quyền, điều chỉnh mô hình tổ chức quản lý nội bộ;
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT

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

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Chỉ đạo, thúc đẩy công tác triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Giám sát việc chuẩn bị và sử dụng nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Tập đoàn, đảm bảo đúng mục đích và hiệu quả;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động SXKD;
- Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật;
- Giám sát, kiểm tra việc thực hiện các Quy chế, Quy định, Quy trình của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Năm 2024 kinh tế thế giới tốt hơn nhưng chưa bền vững, tăng trưởng không đồng đều giữa các khu vực; chiến tranh và căng thẳng địa chính trị leo thang; biến đổi khí hậu với các hiện tượng thời tiết cực đoan; sự bứt phá của trí tuệ nhân tạo (AI). Trong bối cảnh nêu trên, kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng vượt 7%.
- Thị trường Bất động sản (“BĐS”) đã có dấu hiệu hồi phục sau 5 năm khó khăn với những chuyển biến tích cực. Việc ban hành và có hiệu lực của 3 luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh BĐS là một dấu mốc quan trọng trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về thị trường BĐS Việt Nam. Ngành BĐS đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và đang có nhiều tiền đề để vươn lên, tạo nền móng cho chu kỳ phát triển mới.

- Trong bối cảnh của nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường BĐS Việt Nam nói riêng, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGD") và toàn thể cán bộ nhân viên ("CBNV") Tập đoàn CEO đã cùng nhau nỗ lực, cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh ("SXKD") đã được ĐHĐCĐ đề ra với các kết quả như sau:

(1) VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2024: 1.403 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024: 165 tỷ đồng.

(2) VỀ THƯƠNG HIỆU

Năm 2024, các Dự án trọng điểm của Tập đoàn tại Vân Đồn và Phú Quốc đã được vinh danh và nhận các giải thưởng có uy tín như sau:

Tại Vân Đồn:

- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City nằm trong Top 10 Dự án nổi bật, hấp dẫn nhất thị trường bất động sản 2024 do Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) tổ chức.
- Khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn là Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất 2024 do Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp (thuộc VCCI) tổ chức. Đồng thời, nằm trong Top 10 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2024 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) tổ chức.

Tại Phú Quốc:

- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort đạt được 4 giải thưởng danh giá tại Haute Grandeur Global Awards 2024, là Khách sạn tiên phong phát triển thương hiệu du lịch Quốc gia 2024 và dẫn đầu dịch vụ du lịch 2024 do Viện VIDS - Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam trao tặng.
- Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc là Khu nghỉ dưỡng ven biển sang trọng bậc nhất Việt Nam.

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

Trong năm 2024, 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 2024 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.

2.6. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

01

Nghiên cứu xây dựng chiến lược mới trong Kỷ nguyên mới với tầm nhìn xa hơn, rộng hơn, phát triển bền vững nhưng nhanh hơn, hiệu quả hơn, mang lại lợi ích cho cổ đông, khách hàng, đối tác, đóng góp nhiều hơn cho đất nước;

02

Nâng cao khả năng cạnh tranh về thương hiệu, gia tăng giá trị doanh nghiệp;

03

Về nhân sự: Tái cấu trúc theo hướng tinh gọn. Đào tạo, luân chuyển, bổ nhiệm cán bộ trẻ. Xây dựng con người 5 sao: Kỹ năng, Tận tâm, Làm việc nhóm, Khát vọng, Hiệu quả. Nâng cao thu nhập, phúc lợi của người lao động.

04

Hoàn thiện thể chế nội bộ, các nguyên tắc quản trị, văn hóa doanh nghiệp, quản trị rủi ro, nhận diện thương hiệu phù hợp với tình hình mới của Tập đoàn và đất nước;

05

Quản trị thông minh: Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo (AI) trong quản lý, điều hành để cải thiện hiệu suất làm việc, tối ưu hóa chi phí, tăng năng suất lao động;

06

Phát triển quỹ tư liệu sản xuất nhiều hơn về số lượng, đa dạng hơn về địa bàn. Ưu tiên phát triển khu đô thị có chức năng hỗn hợp, khu công nghiệp;

07

Tiếp tục hoàn thiện chuỗi du lịch, nghỉ dưỡng;

08

Đa dạng hóa các nguồn tài chính đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh;

09

Nghiên cứu triển khai Doanh nghiệp hạnh phúc;

10

Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

3.1. CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông tính đến 31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	267.009	0,049%	
2	Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	155.334	0,029%	
3	Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	29.645	0,005%	

3.2. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2024

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

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

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Năm 2024, Ban kiểm soát Tập đoàn đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính – kế toán, đảm bảo tính hợp pháp trong các hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác của Công ty, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông;
- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình hoạt động, thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc xây dựng các Quy chế hoạt động, Nghị quyết, Quyết định.
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
- Giám sát, đảm bảo việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Chủ động lập kế hoạch kiểm soát và triển khai thực hiện kế hoạch theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

- Chủ động phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng/Ban chuyên môn trong công việc;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến, kiến nghị trong việc giám sát hoạt động tổ chức và điều hành kinh doanh của Công ty trong các cuộc họp;
- Thẩm định, soát xét tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tài chính quý, 06 tháng, cả năm của Công ty;
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của Công ty đã ban hành.

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

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

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

3.3. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

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

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành công ty của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc;
- Thẩm định các báo cáo tài chính, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt;
- Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty; kiến nghị các biện pháp sửa đổi, hoàn thiện mô hình quản trị, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty phù hợp với định hướng phát triển, Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật;
- Phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong công tác quản lý, điều hành Công ty, đảm bảo sự tuân thủ của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty đối với các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

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

4.1. THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

Tập đoàn đã thực hiện chi trả thù lao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, BKS theo Nghị quyết và kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên 2024. Thực chi lương thưởng, thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2024 như sau:

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

4.2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CEO TRONG NĂM 2024

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	Bà Ngô Thị Nguyệt Ánh	Thư ký Công ty, Người được ủy quyền CBTT	96.964	0,018%	464	0%	Bán
2	Ông Đoàn Tiến Trung	Chống Kế toán trưởng	52.500	0,0097%	18.000	0,0033%	Bán

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số CMT/ ĐKKD, Ngày cấp, Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung
1	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Công ty con	ĐKKD số: 0108267344 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày: 14/12/2022; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội9	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ,đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	15/05/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Tư vấn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán hạng mục công trình: Nhà biệt thự, nhà phố thương mại, nhà phố liên kế, nhà tái định cư thấp tầng.
					20/05/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Tư vấn lập hồ sơ thiết kế ý tưởng, thiết kế cơ sở, TKBTC, dự toán hạng mục công trình Liên kế LK22
2	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Văn Đồn	Công ty con	ĐKKD số: 5701879860; đăng ký lần đầu ngày: 05/07/2017; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20/08/2024; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh	Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	06/01/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp đồ nội thất nhà ở văn phòng kết hợp nhà ở nhân viên
					10/01/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp chăn, ga, gối, nệm cho hạng mục nhà văn phòng kết hợp nhà nhân viên LK2N
					18/01/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Mua đồ phục vụ khai trương và vận hành
					26/01/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp và lắp đặt thiết bị GYM – Biệt thự BV2
					05/02/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Mua Đồ F&B Glassware
					06/02/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Mua đồ F&B Chinaware
					19/02/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp CCDC cho bộ phận HK
					02/03/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp đồ nội thất văn phòng khách sạn
					06/03/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp thiết bị, máy móc dọn phòng cho bộ phận HK
					19/03/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp tivi cho biệt thự BV1, BV2 và phòng hợp táng 2
					06/06/2024	01/2024/NQ-HĐQT	Cung cấp bát đĩa sứ trắng nhà hàng ADD và các khu vực nhà hàng khách sạn

					06/06/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp các hạng mục decor quầy buffet và công cụ dụng cụ nhà hàng
					03/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp quầy kệ decor Buffet
					04/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp ô dù, bàn ghế cải thiện công cụ dụng cụ dịch vụ bãi biển
					12/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp công cụ dụng cụ bộ phận FB khách sạn
					15/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp bát đĩa sứ nhà hàng Văn Long
					16/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp công cụ dụng cụ nhà hàng hăng Athena và Lava
					21/07/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp đồ công cụ dụng cụ bộ phận FO khách sạn
					08/08/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp máy phát điện công suất liên tục 630kVA cho LK12
					12/08/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp nồi đất, chảo gang cho bếp khách sạn
					15/08/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp nồi niêu, xoong chảo cho nhà hàng khách sạn
					16/08/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp nồi niêu, xoong chảo cho nhà hàng khách sạn
					16/08/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp công cụ dụng cụ bếp khách sạn
					09/09/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp đồ dụng cụ kỹ thuật cho khách sạn
					23/09/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp quà tặng bộ phận MKT khách sạn
3	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Công ty con	ĐKKD số: 1700446176; đăng ký lần đầu ngày: 11/12/2003; đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 31/12/2021; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường bèo, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	09/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp 200 bộ quà tặng cho bộ phận MKT
					10/10/1024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp CCDC vận hành khách sạn

4	Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	Công ty con	ĐKKD số: 0102389667; đăng ký lần đầu ngày: 11/10/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 13/09/2024; nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội	Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	08/03/2024	01/2024/NQ-HDQT	Thi công bổ sung cây xanh cảnh quan phân kỳ II, III
					19/09/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp bể nước inox
					02/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp đèn cao áp
					10/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp bình nóng lạnh
					15/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp thiết bị sino
					18/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp thiết bị vệ sinh viglacera
					21/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp tủ điện phân phối hạ thế cho trường mầm non và trường tiểu học
					30/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp bơm tăng áp, bơm pccc, bình tích áp
					31/10/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp cáp điện cho trường mầm non và trường tiểu học
					04/11/2024	01/2024/NQ-HDQT	Cung cấp quạt trần

05 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**



01 TÂM NHÌN BỀN VỮNG

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

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

ĐỐI VỚI XÃ HỘI

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

ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

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

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

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

CÁC CON SỐ NỔI BẬT

TĂNG TRƯỞNG KINH DOANH BỀN VỮNG

Tổng doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
1.403.486	236.522	165.960
triệu đồng	triệu đồng	triệu đồng

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

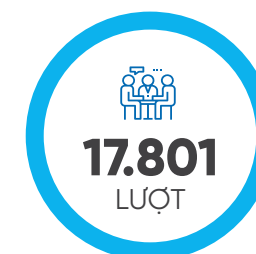
Với mục tiêu nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự Tập Đoàn CEO trong giai đoạn phát triển mới, trong năm vừa qua các chương trình học tập, chia sẻ dành cho cán bộ Lãnh đạo, quản lý và cán bộ nhân viên đã diễn ra sôi nổi, góp phần tích cực vào việc xây dựng và phát triển văn hóa học tập của Tập đoàn.



TỔNG SỐ GIỜ ĐÀO TẠO NĂM 2024



TỔNG SỐ LỚP ĐÀO TẠO



SỐ LƯỢT HỌC VIÊN THAM GIA ĐÀO TẠO



SỐ GIỜ ĐÀO TẠO TRUNG BÌNH MỖI NHÂN SỰ

ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Chi cho hoạt động xã hội:

HƠN **3.500.000.000**
VIỆT NAM ĐỒNG

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

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

Trong năm 2024, 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 gắn 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.





- Tập đoàn đã tích cực tham gia đóng góp cho cộng đồng, xã hội tại các địa bàn trên khắp cả nước thông qua việc thường xuyên tham gia, tổ chức các hoạt động thiện nguyện, hướng tới cộng đồng nhằm giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, nâng cao tinh thần tương thân tương ái.



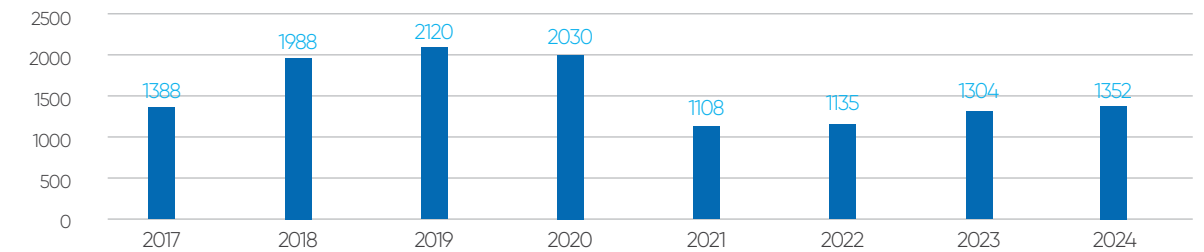
- Tập đoàn CEO luôn trú trọng đến yếu tố con người. Tập đoàn tiếp tục ký kết, hợp tác với các Trường Đại học nhằm thúc đẩy các hoạt động giáo dục – đào tạo, nghiên cứu khoa học, tuyển dụng, tạo điều kiện để sinh viên tiếp cận cơ hội học bổng, thực tập và việc làm phù hợp, góp phần phát triển và nâng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

ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

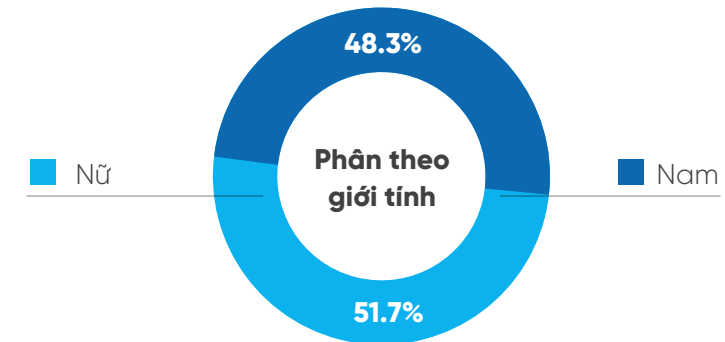
Với những khó khăn chung của thị trường năm 2024, Tập đoàn vẫn cố gắng đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và cơ cấu lại việc sử dụng nhân sự cho các loại hình hoạt động khác nhau.

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ TẬP ĐOÀN GIAI ĐOẠN 2017 - 2024



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

- Tỷ lệ lao động nữ chiếm 51.7% trong tổng số lao động của Tập đoàn
- Lao động chủ yếu trong độ tuổi từ 18 đến 45 tuổi, chiếm 83.58%, trong đó lao động từ 31 đến 45 tuổi chiếm 44.38%, 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 37.72%.



Đại học

Tỷ lệ: 34.54%

Trên Đại học

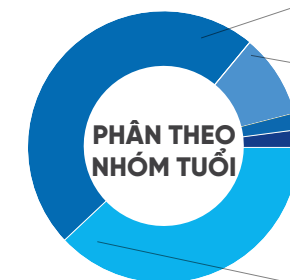
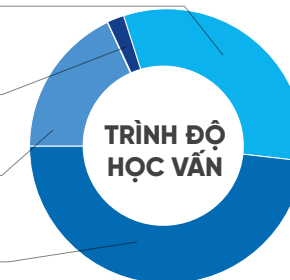
Tỷ lệ: 3.18%

Cao đẳng và trung cấp

Tỷ lệ: 17.60%

Lao động khác

Tỷ lệ: 44.67%



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

ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban lãnh đạo Tập đoàn CEO chủ trương xây dựng văn hóa tự học hỏi và phát triển nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ một cách chủ động. Các chương trình đào tạo của Tập đoàn được thiết kế phù hợp mục tiêu phát triển của Tập đoàn và yêu cầu thực tiễn của công việc. Năm 2024, Tập đoàn đã triển khai các chương trình đào tạo với các hình thức và nội dung đa dạng, phong phú mang lại nhiều giá trị cho toàn thể CBNV.

Một số chương trình đào tạo/hội thảo chuyên tiêu biểu để dành cho Cán bộ quản lý và cán bộ trong năm 2024:

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 doanh nghiệp

Chương trình đào tạo kỹ năng: Nâng cao kỹ năng phục vụ công việc.

- Kỹ năng quản trị Domain và Hosting
- Quy chế quản lý và sử dụng xe ô tô và kỹ năng xử lý các tình huống khi lái xe

Chương trình đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: Bổ sung hay cập nhật kiến thức mới đáp ứng yêu cầu công việc:

- Chia sẻ phương pháp quản trị dữ liệu đào tạo hiệu quả
- Quy trình xử lý và phê duyệt phát sinh trong việc thực hiện hợp đồng xây lắp
- Hướng dẫn sử dụng một số trang thiết bị phòng họp và xử lý 1 số tình huống CNTT cơ bản dễ gặp phải
- Đào tạo nghiệp vụ kế toán
- Đề xuất tài chính trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất
- Phổ biến quy trình xử lý vi phạm Trật tự xây dựng của Khách hàng thi công hoàn thiện ngôi nhà tại Khu đô thị
- Những lưu ý khi thực hiện truyền thông nội bộ và truyền thông đại chúng
- Bất động sản hưu trí ở Việt Nam và một số nước trên thế giới
- Chia sẻ kinh nghiệm phân tích báo cáo tài chính doanh nghiệp
- Thị trường các doanh nghiệp Bất động sản Việt Nam
- Phương thức bán hàng cá nhân trong kinh doanh Bất động sản

- Điểm mới của Luật nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS và các Nghị định hướng dẫn thi hành 2 luật này.
- Phổ biến các quy định về công tác tổ chức các cuộc họp HĐQT, ĐHĐCĐ.

Các chương trình hội thảo:

- Đánh giá tác động của Luật đất đai 2024, Luật nhà ở 2023 và Luật kinh doanh Bất động sản 2023 đến các dự án tại Tập đoàn
- Phổ biến chính sách ưu đãi khách sạn Wyndham Garden Sonasea
- Phổ biến một số lưu ý trong công tác tài chính kế toán, pháp chế, nhân sự trên cơ sở kết quả kiểm tra các ĐVTV
- Tòa đàm sinh viên Đại học KTQD

Với văn hóa đam mê, ham học hỏi, mỗi CBNV của Tập đoàn CEO đã và đang cùng nhau phát triển Văn hóa học tập nhằm nâng cao năng lực cá nhân, tăng hiệu suất làm việc, hướng tới nâng cao năng suất giúp Tập đoàn CEO không ngừng đổi mới, phát triển và xây dựng nguồn nhân lực bền vững, chất lượng cao.

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

Trong suốt hành trình hình thành và phát triển, Tập đoàn CEO luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động cùng chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với Tập đoàn. Năm 2024, Tập đoàn CEO đã dành hơn 3,5 tỷ VND cho các hoạt động thiện nguyện, hướng tới cộng đồng như: Chung tay hỗ trợ đồng bào khắc phục thiệt hại bão Yagi, ủng hộ Quỹ Vì người nghèo của thành phố Hà Nội, ủng hộ các bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, tặng học bổng cho các sinh viên nghèo vượt khó; Tặng quà trung thu cho các cháu học sinh tại nhiều địa phương...;





Ngoài ra, Tập đoàn đã phối hợp cùng Quỹ Nhi đồng Liên hợp quốc tại Việt Nam (UNICEF Việt Nam) để chung tay hỗ trợ trẻ em khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn thông qua những hành động thiết thực. Theo đó, toàn bộ các khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn trên cả nước đã triển khai hoạt động quảng bá về chương trình do UNICEF Việt Nam phát động. Tại khu vực quầy tiếp đón của các khu nghỉ dưỡng như Wyndham Garden Sonasea Van Don, Best Western Premier Sonasea Phu Quoc, Novotel Phu Quoc Resort..., hình ảnh và thông tin chương trình được đặt trang trọng để khách hàng trong nước và quốc tế trong quá trình nhận phòng và trả phòng có thể dễ dàng nắm bắt và tham gia đóng góp, ủng hộ các hoạt động của Quỹ;



- Bên cạnh các hoạt động thiện nguyện, Tập đoàn đã có các chương trình hành động góp phần thực hiện giảm các tác động ảnh hưởng đến môi trường; áp dụng và đầu tư các hạng mục thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường vào quá trình triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Năm 2024, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, Tập đoàn vẫn đảm bảo công ăn việc làm, thu nhập cho cán bộ công nhân viên, từng bước hướng tới mục tiêu doanh nghiệp có nguồn nhân lực hạnh phúc.

06

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 06/5/2024 và thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 06/5/2024)
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

Số: 1503.02-25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				31/12/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		2.828.629.062.645	3.290.488.142.009
I Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1.	593.845.502.045	862.951.437.491
1 Tiền		111		32.918.019.035	12.351.437.491
2 Các khoản tương đương tiền		112		560.927.483.010	850.600.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		672.519.317.538	1.022.099.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123	V.2.	672.519.317.538	1.022.099.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn		130		1.203.144.572.364	1.092.867.815.710
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	V.3.	43.956.553.925	52.482.730.994
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.4.	28.192.003.582	48.982.815.114
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	V.5.	484.880.000.000	264.720.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác		136	V.6.	654.134.861.207	734.921.115.952
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	V.7.	(8.018.846.350)	(8.238.846.350)
IV Hàng tồn kho		140	V.8.	346.115.635.012	301.070.905.176
1 Hàng tồn kho		141		346.115.635.012	301.070.905.176
V Tài sản ngắn hạn khác		150		13.004.035.686	11.498.983.632
1 Chi phí trả trước ngắn hạn		151	V.13.	1.790.722.093	2.686.994.133
2 Thuế GTGT được khấu trừ		152		10.329.156.172	8.079.453.149
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	V.16.	884.157.421	732.536.350
B TÀI SẢN DÀI HẠN		200		3.710.575.880.681	3.192.906.102.070
I Các khoản phải thu dài hạn		210		1.692.084.000	1.692.084.000
1 Phải thu dài hạn khác		216	V.6.	1.692.084.000	1.692.084.000
II Tài sản cố định		220		26.168.009.981	20.776.096.123
1 Tài sản cố định hữu hình		221	V.9.	25.421.122.884	19.781.302.212
- Nguyên giá		222		40.348.237.374	39.687.350.556
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(14.927.114.490)	(19.906.048.344)
2 Tài sản cố định vô hình		227	V.10.	746.887.097	994.793.911
- Nguyên giá		228		4.589.129.346	4.654.471.346
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(3.842.242.249)	(3.659.677.435)
III Bất động sản đầu tư		230	V.11.	159.185.281.467	164.180.181.273
- Nguyên giá		231		224.903.449.704	224.903.449.704
- Giá trị hao mòn lũy kế		232		(65.718.168.237)	(60.723.268.431)
IV Tài sản dở dang dài hạn		240		89.776.390.319	20.742.730.680
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	V.12.	89.776.390.319	20.742.730.680
V Đầu tư tài chính dài hạn		250	V.2.	3.428.377.001.690	2.979.547.989.388
1 Đầu tư vào công ty con		251		3.722.202.263.492	3.271.802.263.492
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254		(293.825.261.802)	(292.254.274.104)
VI Tài sản dài hạn khác		260		5.377.113.224	5.967.020.606
1 Chi phí trả trước dài hạn		261	V.13.	5.377.113.224	5.967.020.606
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		6.539.204.943.326	6.483.394.244.079

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				31/12/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ		300		345.992.373.561	440.687.754.745
I Nợ ngắn hạn		310		230.857.787.092	338.218.088.799
1 Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.14.	31.178.020.793	28.073.699.023
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.15.	6.782.252.551	6.868.787.246
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.16.	224.948.071	707.147.169
4 Phải trả người lao động		314		3.127.898.838	2.025.703.180
5 Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.17.	103.660.632	105.350.344
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	V.18.	3.718.743.652	3.701.802.113
7 Phải trả ngắn hạn khác		319	V.20.	130.824.206.180	123.607.554.046
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		320	V.19.	33.742.181.141	153.266.975.079
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322		21.155.875.234	19.861.070.599
II Nợ dài hạn		330		115.134.586.469	102.469.665.946
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	V.18.	70.671.978.718	72.989.092.746
2 Phải trả dài hạn khác		337	V.20.	30.861.341.757	29.480.573.200
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		338	V.19.	13.601.265.994	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		6.193.212.569.765	6.042.706.489.334
I Vốn chủ sở hữu		410	V.21.	6.193.212.569.765	6.042.706.489.334
1 Vốn góp của chủ sở hữu		411		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
2 Thặng dư vốn cổ phần		412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển		418		104.978.620.895	102.620.632.011
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		684.602.778.870	793.731.407.323
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a		520.548.113.744	687.687.583.465
- LNST chưa phân phối năm nay		421b		164.054.665.126	106.043.823.858
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		6.539.204.943.326	6.483.394.244.079

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Đơn vị tính: VND Năm 2023
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	88.038.105.166	96.213.305.918
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.272.600	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		88.036.832.566	96.213.305.918
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	69.692.003.626	63.542.146.619
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		18.344.828.940	32.671.159.299
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	199.586.143.274	132.558.349.385
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	9.177.892.020	8.252.724.261
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.067.822.681	185.944.345
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	6.739.453.149	6.231.924.684
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	40.349.562.889	44.895.270.991
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		161.664.064.156	105.849.588.748
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	2.499.343.622	1.138.280.873
12 Chi phí khác	32	VI.6.	108.742.652	944.045.763
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.390.600.970	194.235.110
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		164.054.665.126	106.043.823.858
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		164.054.665.126	106.043.823.858

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm



Cao Văn Kiên

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Đơn vị tính: VND Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		164.054.665.126	106.043.823.858
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		7.099.536.630	7.526.731.816
- Các khoản dự phòng	03		6.723.333.959	6.895.338.095
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(199.848.885.107)	(132.539.576.016)
- Chi phí lãi vay	06		2.067.822.681	185.944.345
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(19.903.526.711)	(11.887.737.902)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.006.856.164	(333.796.421.688)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.044.729.836)	231.717.840.395
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.005.986.968	(180.526.733.226)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.455.965.983	226.781.015
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.140.467.524)	(325.457.015)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(55.265.645)	(82.588.381)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.253.780.060)	(20.651.082.814)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(43.928.960.661)	(315.325.399.616)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(76.686.572.678)	(1.329.205.533)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		508.425.923	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(814.920.317.538)	(1.652.138.502.865)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		974.800.000.000	575.319.502.865
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(493.750.000.000)	(851.318.154.689)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		44.568.233.174	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		246.226.784.278	333.800.012.624
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(119.253.446.841)	(1.595.666.347.598)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.572.954.600.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		117.312.399.511	153.266.975.079
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(223.235.927.455)	(5.972.000.000)

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(105.923.527.944)	2.720.249.575.079
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(269.105.935.446)	809.257.827.865
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		862.951.437.491	53.693.609.626
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	593.845.502.045	862.951.437.491

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Bùi Thị Kiều Chinh

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc

Cao Văn Kiên



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/4/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 27 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 số 0101183550 ngày 14/8/2024 do tăng vốn Điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là **5.404.064.320.000 VND** (Năm nghìn, bốn trăm linh bốn tỷ, không trăm sáu mươi tư triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, cung cấp dịch vụ và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản Nhà ở	100%	100%
2.	Công ty CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, 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, ...	67,55%	67,55%
3.	Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O (i)	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 Nam 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 CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch C.E.O (ii)	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%
7.	Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%

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

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

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, áp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty CP 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	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
10.	Công ty CP 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%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	100%	100%

- (i) Đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 19/1/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Ngày 20/12/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vốn theo Hợp đồng chuyển nhượng có phân số 2011/2024/HĐCNCPC/CEO ngày 20/11/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ông Nguyễn Phú Thức.
- (ii) Đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Du lịch C.E.O từ ngày 28/11/2024 cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality theo Hợp đồng chuyển nhượng có phân số 1610/2024/HĐCNCPC/CEO-HOS ngày 16/10/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

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

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

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O – chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences, Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 129 người (tại ngày 31/12/2023: 118 người).

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 1.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

2. Ước tính kế toán

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, thuê đất, tiền thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và 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.

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá và dự phòng các khoản đầu tư.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền	32.918.019.035	12.351.437.491
Tiền mặt	4.091.397.953	1.947.609.411
Tiền gửi ngân hàng	28.826.621.082	10.403.828.080
Các khoản tương đương tiền	560.927.483.010	850.600.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	560.927.483.010	850.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	455.927.483.010	745.600.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (2)	105.000.000.000	105.000.000.000
Cộng	593.845.502.045	862.951.437.491

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	471.519.283.228	471.519.283.228	1.022.099.000.000	1.022.099.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	101.000.034.310	101.000.034.310	-	-
Cộng	672.519.317.538	672.519.317.538	1.022.099.000.000	1.022.099.000.000

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	583.919.980.000	-	583.919.980.000	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng C.E.O	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O (1)	-	-	33.150.000.000	-
Trường Cao đẳng Đại Việt (2)	176.900.000.000	(48.273.409.392)	176.900.000.000	(42.067.171.783)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	(237.600.000.000)	306.029.000.000	(237.600.000.000)
Công ty CP Du lịch C.E.O (3)	-	-	10.200.000.000	(4.742.066.789)
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	319.249.183.492	-	319.249.183.492	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	446.604.100.000	-	446.604.100.000	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (4)	1.757.500.000.000	-	1.263.750.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	10.000.000.000	(7.951.852.410)	10.000.000.000	(7.845.035.532)
Cộng	3.722.202.263.492	(293.825.261.802)	3.271.802.263.492	(292.254.274.104)

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

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

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

- Công ty TNHH C.E.O Quốc tế: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Xây dựng C.E.O: Trực tiếp thi công một số công trình của Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà.
- Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Trường Cao đẳng Đại Việt: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc: Cung cấp dịch vụ phòng khách sạn cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cho vay, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
- Công ty CP Du lịch C.E.O: Tổ chức tour du lịch và sự kiện, đặt phòng khách sạn, đặt vé máy bay cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Du lịch C.E.O.
- Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc: Công ty mẹ cung cấp cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc.
- Công ty TNHH C.E.O Hospitality: Cung cấp dịch vụ ăn uống, quản lý tòa tháp, quản lý dự án cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ tòa nhà, chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Du lịch C.E.O cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn: Công ty mẹ cung cấp dịch vụ, bán hàng hóa cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang: Không phát sinh giao dịch trong năm.
- Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O: Cung cấp dịch vụ thiết kế cho Công ty mẹ và Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà cho Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

Các thông tin bổ sung khác

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

(1) Giám vốn theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 19/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O. Ngày 20/12/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vốn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2011/2024/HĐCNCP/CEO ngày 20/11/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ông Nguyễn Phú Thúc.

(2) Nghị quyết số 18/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt. Ngày 10/01/2025, Công ty đã thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty CP Tập đoàn Công thương Quốc tế.

(3) Nghị quyết số 16/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 19/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về việc thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality. Ngày 28/11/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vốn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1610/2024/HĐCNCP/CEO-HOS ngày 16/10/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

(4) Góp vốn bổ sung vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn theo Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Fecon	2.381.528.358	(2.087.846.350)	2.368.752.821	(2.087.846.350)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.094.916.420	-	5.525.056.520	-
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	-	4.581.818.182	-
Công ty CP Xây dựng C.E.O	5.914.191.251	-	26.603.825	-
Các đối tượng khác	32.565.917.896	(491.000.000)	39.980.499.646	(711.000.000)
Cộng	43.956.553.925	(2.578.846.350)	52.482.730.994	(2.798.846.350)
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:	Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2			

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	-	-	7.011.575.850	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng C.E.O	520.920.839	-	16.047.251.684	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	11.928.052.057	-	20.632.788.366	-
Công ty CP Xây dựng Win	6.236.011.799	-	-	-
Các đối tượng khác	9.507.018.887	(340.000.000)	5.291.199.214	(340.000.000)
Cộng	28.192.003.582	(340.000.000)	48.982.815.114	(340.000.000)

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (i)	205.500.000.000	-	87.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc (ii)	279.380.000.000	-	177.720.000.000	-
Cộng	484.880.000.000	-	264.720.000.000	-

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

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

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

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	654.134.861.207	(5.100.000.000)	734.921.115.952	(5.100.000.000)
Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	232.940.368	-	99.700.000	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	22.601.355.652	(5.100.000.000)	22.601.355.652	(5.100.000.000)
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Các đối tượng khác	66.355.652	-	66.355.652	-
Lãi phải thu	11.087.301.005	-	29.847.083.943	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.516.430.822	-	12.509.139.044	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	4.427.268.111	-	12.068.473.204	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	18.986.301	-	596.821.918	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	1.062.418.510	-	4.672.649.777	-
Các đối tượng khác	62.197.261	-	-	-
Phải thu khác	620.213.264.182	-	682.372.976.357	-
Tiền thỏa thuận đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (4)	615.882.351.880	-	612.727.646.590	-
Thuế TNCN phải thu của cán bộ công nhân viên	2.131.288.189	-	2.071.021.535	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	-	-	59.346.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	-	5.940.000.000	-
Các đối tượng khác	2.199.624.113	-	2.288.308.232	-
Cộng	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai (5)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	655.826.945.207	(5.100.000.000)	736.613.199.952	(5.100.000.000)

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

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

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

(5) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

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

7. Nợ xấu	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	2.578.846.350	-	2.798.846.350	-
Trần Mạnh Hùng	-	-	220.000.000	-
Trần Phương Chinh	440.000.000	-	440.000.000	-
Công ty CP Viễn thông di động Toàn Cầu	51.000.000	-	51.000.000	-
Công ty CP Fecon	2.087.846.350	-	2.087.846.350	-
Phải thu khác	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Trả trước cho người bán	340.000.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Cộng	8.018.846.350	-	8.238.846.350	-

8. Hàng tồn kho	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.066.362	-	1.066.362	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	346.057.068.650	-	300.493.327.001	-
Hàng hóa	57.500.000	-	576.511.813	-
Cộng	346.115.635.012	-	301.070.905.176	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND			
	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá	Số dư ngày 01/01/2024	27.031.710.641	7.761.018.182	3.288.704.728
	Mua trong năm	-	7.628.272.273	42.900.000
	Thanh lý, nhượng bán	-	(6.471.600.000)	(483.185.455)
	Số dư ngày 31/12/2024	27.031.710.641	8.917.690.455	2.848.419.273
Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư ngày 01/01/2024	8.982.927.459	6.132.033.262	3.227.720.618
	Khấu hao trong năm	791.373.384	1.030.370.618	28.511.008
	Thanh lý, nhượng bán	-	(6.333.053.409)	(483.185.455)
	Số dư ngày 31/12/2024	9.774.300.843	829.350.471	2.773.046.171
Giá trị còn lại	Tại ngày 01/01/2024	18.048.783.182	1.628.984.920	60.984.110
	Tại ngày 31/12/2024	17.257.409.798	8.088.339.984	75.373.102
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 6.935.407.343 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 7.155.542.375 đồng).				
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 6.714.259.382 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 7.197.444.837 đồng).				

Mẫu số B 09 - DN

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2024	208.518.000	4.178.725.750	267.227.596	4.654.471.346
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	208.518.000	4.113.383.750	267.227.596	4.589.129.346
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2024	208.518.000	3.183.931.839	267.227.596	3.659.677.435
Khấu hao trong năm	-	247.906.814	-	247.906.814
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	208.518.000	3.366.496.653	267.227.596	3.842.242.249
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2024	-	994.793.911	-	994.793.911
Tại ngày 31/12/2024	-	746.887.097	-	746.887.097

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.569.129.346 VND (tại ngày 31/12/2023: 1.884.471.346 VND)

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
<i>Nguyên giá</i>				
Nhà cửa vật kiến trúc	224.903.449.704	-	-	224.903.449.704
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Nhà cửa vật kiến trúc	60.723.268.431	4.994.899.806	-	65.718.168.237
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<i>Giá trị còn lại</i>				
Nhà cửa vật kiến trúc	164.180.181.273	-	-	159.185.281.467
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-

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

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 120.743.432.968 VND (tại ngày 31/12/2023 là 124.575.787.102 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	81.739.414.104	14.627.420.283
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ - Sunny	5.411.380.694	5.411.380.694
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	1.921.665.818	-
Cộng	89.776.390.319	20.742.730.680

13. Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.790.722.093	2.686.994.133
Chi phí hợp tác truyền thông chờ phân bổ	5.822.129	10.946.377
Chi phí tiền thuê đất tòa nhà hỗn hợp Quốc Oai	943.963.958	943.963.958
Thuế TNDN tạm nộp 1%	508.462.416	789.739.496
Chi phí chờ phân bổ khác	55.265.645	85.479.084
	277.207.945	856.865.218
<i>b) Dài hạn</i>		
Trả trước tiền thuê diện tích tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	5.377.113.224	5.967.020.606
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.609.897.165	3.724.497.081
Chi phí chờ phân bổ khác	578.851.125	238.805.710
	1.188.364.934	2.003.717.815
Cộng	7.167.835.317	8.654.014.739

14. Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	4.296.438.636	4.296.438.636	2.568.234.980	2.568.234.980
Công ty TNHH MTV Dầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	11.881.582.157	11.881.582.157	10.505.464.043	10.505.464.043
Cộng	31.178.020.793	31.178.020.793	28.073.699.023	28.073.699.023

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

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

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trần Phương Chinh	-	734.566.915
Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	5.526.564.469
Công ty CP Đầu tư xây dựng giao thông 577	1.100.000.000	-
Các đối tượng khác	155.688.082	607.655.862
Cộng	6.782.252.551	6.868.787.246

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
a) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	486.673.878	2.596.391.706	2.858.117.513	224.948.071
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	220.473.291	3.096.018.233	3.316.491.524	-
Các loại thuế khác	-	922.000.000	922.000.000	-
Cộng	707.147.169	6.614.409.939	7.096.609.037	224.948.071
b) Phải thu				
Thuế GTGT	4.002	12.085.909	12.085.909	4.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	732.532.348	(30.213.439)	55.265.645	818.011.432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	66.141.987	66.141.987
Cộng	732.536.350	(18.127.530)	133.493.541	884.157.421

17. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay thấu chi	32.705.501	105.350.344
Chi phí lãi vay vốn hóa	18.259.234	-
Trích trước tiền điện dự án Quốc Oai	52.695.897	-
Cộng	103.660.632	105.350.344

18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.718.743.652	3.701.802.113
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	3.611.864.940	3.538.730.797
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	106.878.712	163.071.316
b) Dài hạn	70.671.978.718	72.989.092.746
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê tòa Tháp CEO	70.671.978.718	72.989.092.746
Cộng	74.390.722.370	76.690.894.859

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

19. Vay và nợ thuế tài chính	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	33.742.181.141	33.742.181.141	103.711.133.517	223.235.927.455	153.266.975.079	153.266.975.079
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	33.742.181.141	33.742.181.141	103.711.133.517	223.235.927.455	153.266.975.079	153.266.975.079
b) Dài hạn						
Vay dài hạn	13.601.265.994	13.601.265.994	13.601.265.994	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	13.601.265.994	13.601.265.994	13.601.265.994	-	-	-
Cộng	47.343.447.135	47.343.447.135	117.312.399.511	223.235.927.455	153.266.975.079	153.266.975.079

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi : 181.184.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 181.184.134.477 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi : 90.336.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 90.336.148.751 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

20. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	130.824.206.180	123.607.554.046
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	394.057.946	193.641.690
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	126.181.532.963	119.436.468.063
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	3.254.618.269	2.554.553.369
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Các đối tượng khác	7.170.000.000	1.125.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.248.615.271	3.977.444.293
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (2)	2.361.511.922	2.361.511.922
Các đối tượng khác	1.887.103.349	1.615.932.371
b) Dài hạn	30.861.341.757	29.480.573.200
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.861.341.757	29.480.573.200
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	5.617.700.557	4.173.649.840
Các đối tượng khác	25.243.641.200	25.306.923.360
Cộng	161.685.547.937	153.088.127.246

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

(2) Là khoản tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

21. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại 01/01/2023	2.573.399.850.000	-	728.434.615.450	3.301.834.465.450
Tăng vốn trong năm trước (i)	2.573.387.750.000	-	-	2.573.387.750.000
Lãi trong năm trước	-	-	106.043.823.858	106.043.823.858
Giảm khác	-	(433.150.000)	-	(433.150.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(13.582.343.995)	(13.582.343.995)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(27.164.687.990)	(27.164.687.990)
Số dư tại 31/12/2023	5.146.787.600.000	(433.150.000)	793.731.407.323	5.940.085.857.323
Tăng vốn trong năm nay (ii)	257.276.720.000	-	(257.276.720.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	164.054.665.126	164.054.665.126
Trích Quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	(5.302.191.193)	(5.302.191.193)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)
Số dư tại 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	684.602.778.870	6.088.233.948.870

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.850.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con là 1.556.000.000.000 đồng (trong đó: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc 105.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.850.000 đồng. Sau khi tăng vốn số cổ phiếu lẻ chưa phân phối hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giảm vào phần Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2024, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence là 285.790.938.129 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 52.656.628.174 đồng.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(ii) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/CEO-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/5/2024, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng 01 quyền, 100 quyền được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 13/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 05/8/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 25.733.938 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 25.727.672 cổ phiếu cho 52.638 cổ đông; số cổ phiếu lẻ là 6.266 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, theo đó Văn bản điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.404.064.320.000 đồng. Theo Quyết định số 962/QĐ-SGDHN ngày 6/9/2024 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 540.406.432 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.404.064.320.000 đồng.

(iii) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 03/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 5.302.191.193 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 3.181.314.716 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 3.181.314.716 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 4.241.752.954 đồng.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Cộng	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Vốn góp đầu năm	5.146.787.600.000	5.146.787.600.000
Vốn góp tăng trong năm	257.276.720.000	-
Vốn góp cuối năm	5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	257.276.720.000	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	514.678.760
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

Mẫu số B 09 - DN

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

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp	01/01/2024	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND
	31/12/2024			
Quỹ đầu tư phát triển	102.620.632.011	5.302.191.193	2.944.202.309	104.978.620.895
Cộng	102.620.632.011	5.302.191.193	2.944.202.309	104.978.620.895

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	82.464.285.275	96.213.305.918
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.573.819.891	-
Cộng	88.038.105.166	96.213.305.918

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	63.491.324.778	41.087.329.294
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.200.678.848	22.454.817.325
Cộng	69.692.003.626	63.542.146.619

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	74.799.501.340	28.537.076.016
Cổ tức, lợi nhuận được chia	118.125.000.000	104.002.500.000
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	6.630.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	31.641.934	18.773.369
Cộng	199.586.143.274	132.558.349.385

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi thấu chi	2.067.822.681	185.944.345
Lỗ chuyển nhượng vốn đầu tư vào công ty con	39.420.565	-
Chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	6.943.333.959	6.798.767.674
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	(101.429.579)
Lãi kinh phí bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	-	1.156.478.858
Chi phí tài chính khác	127.314.815	212.962.963
Cộng	9.177.892.020	8.252.724.261

Mẫu số B 09 - DN

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	1.548.656.368	128.632.667
Thu tiền phạt chấm dứt hợp đồng, phạt vi phạm nội quy	153.207.466	594.411.433
Thu thanh lý TSCĐ	333.804.332	-
Thu nhập khác	463.675.456	415.236.773
Cộng	2.499.343.622	1.138.280.873

6. Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	108.138.345	907.163.637
Chi phí khác	604.307	36.882.126
Cộng	108.742.652	944.045.763

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	6.739.453.149	6.231.924.684
Chi phí nhân viên	4.212.235.163	4.323.261.990
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.505.447.149	1.441.666.361
Chi phí bằng tiền khác	21.770.837	466.996.333
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	40.569.562.889	44.895.270.991
Chi phí nhân viên quản lý	27.947.148.872	27.016.775.554
Chi phí đồ dùng văn phòng	409.803.668	1.026.972.459
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.532.165.388	1.924.480.912
Thuế, phí và lệ phí	776.478.935	656.841.522
Chi phí dự phòng	-	198.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.217.240.680	13.714.859.288
Chi phí bằng tiền khác	686.725.346	357.341.256
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(220.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(220.000.000)	-
Cộng	47.089.016.038	51.127.195.675

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	164.489.442.697	129.233.904.241
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	118.125.000.000	104.002.500.000
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.105.239.916	2.496.020.301
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(47.469.682.613)	(27.727.424.542)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.499.230.698)	(23.355.576.537)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	11.577.364	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	1.487.653.334	183.039.960
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(23.172.536.577)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (2)	-	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội (ưu đãi thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.064.453.127	165.496.154
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7.672.547	17.543.806
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.072.125.674)	(183.039.960)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành (3)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (4)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (5)=(1)+(2)+(3)+(4)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Mẫu số B 09 - DN

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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay nhập gốc	30.460.000.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	117.312.399.511	153.266.975.079
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	223.235.927.455	5.972.000.000

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
- Thực hiện Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao Đẳng Đại Việt, ngày 10/01/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC với Công ty CP Tập đoàn công thương quốc tế, với giá trị chuyển nhượng là 130.000.000.000 đồng.
- Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.
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 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH C.E.O Quốc tế | Công ty con |
| Công ty CP Xây dựng C.E.O | Công ty con |
| Trường Cao đẳng Đại Việt | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc | Công ty con |
| Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O | Công ty con |
| Công ty TNHH C.E.O Hospitality | Công ty con |
| Công ty CP Du lịch C.E.O | Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality |
| Công ty TNHH Green Phú Quốc | Công ty con của Công ty TNHH C.E.O Hospitality |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc | Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc | Công ty con của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang | Công ty con |

Mẫu số B 09 - DN

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

Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Công ty TNHH Dịch vụ chăm sóc sức khỏe cộng đồng C.E.O	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O
Công ty CP Cung ứng nhân lực Quốc tế Việt Nam	Công ty con của Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Xây dựng C.E.O
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	Công ty con của Công ty CP Du lịch C.E.O
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thom	Kế toán trưởng
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Đức Thuyền	Thành viên ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	55.625.193.264	3.055.665.740
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	16.666.667	-
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	134.352.187	253.645.450
Công ty CP Du lịch C.E.O	4.551.562.531	5.958.806.313
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	576.952.602
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	15.972.310.086	14.546.105.297
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	4.788.360.231	1.918.715.665
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	447.979.734	295.829.955
Công ty TNHH MTV Du lịch và Dịch vụ Happy Family	-	1.544.989.564
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	37.866.335.740	79.020.339.520

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	78.789.930	135.097.643
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	6.795.348.631	1.025.955.179
Công ty CP Du lịch C.E.O	111.047.405	543.162.032
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	335.111.260	357.899.086
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	907.598.850	215.627.221
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	1.251.992.880	23.500.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	20.244.184.894	43.400.532.398
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	1.671.454.048	529.258.720
Công ty TNHH Green Phú Quốc	367.500	1.779.750
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	628.849.876	708.789.656
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	872.835.793	901.007.683
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	2.215.323.067	162.157.450
Công ty TNHH Phát triển nguồn nhân lực C.E.O	1.069.055.069	1.081.495.159
Cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	140.500.000.000	24.500.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	132.360.000.000	123.000.000.000
Thu tiền cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	22.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	30.700.000.000	90.280.000.000
Lãi cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	6.427.261.642	5.179.515.756
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	12.781.357.972	14.784.675.941
Cổ tức nhận được		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	118.125.000.000	86.062.500.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	5.940.000.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	-	12.000.000.000
Góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH C.E.O Quốc Tế	-	200.000.000.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	-	51.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	94.068.154.689
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	493.750.000.000	506.250.000.000
Thoái vốn khỏi công ty con		
Công ty CP Phát triển dịch vụ C.E.O	33.150.000.000	-
Công ty CP Du Lịch C.E.O	10.200.000.000	-
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	3.094.916.420	5.525.056.520
Công ty CP Du lịch C.E.O	-	263.424.837
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	4.581.818.182
Công ty CP Xây dựng C.E.O	5.914.191.251	26.603.825

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	36.630.440	27.105.456
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	239.745.311	309.615.552
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	-	36.752.960
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Vân Đồn	1.348.828.054	582.184.592
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	446.810.246	97.948.656
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	1.957.725
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Xây dựng C.E.O	520.920.839	16.047.251.684
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.107.340.249	62.020.148
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	11.928.052.057	20.632.788.366
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	205.500.000.000	87.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	279.380.000.000	177.720.000.000
Phải thu khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	-	59.346.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	5.940.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	5.516.430.822	12.509.139.044
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	-	127.440.000
Công ty CP Xây dựng C.E.O	727.173	-
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	4.427.268.111	12.068.473.204
Công ty CP Du lịch C.E.O	378.000.000	378.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	-	28.692.684
Phải trả người bán		
Công ty CP Du lịch C.E.O	1.813.920.000	477.417.009
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	4.296.438.636	2.568.234.980
Công ty TNHH Green Phú Quốc	-	150.297.942
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	-	135.581.199
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Happy Family Vân Đồn	-	513.825.564
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	18.150.000	67.900.001
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	80.310.640	80.310.640

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	7.872.651.951	21.989.517.093
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng	7.992.651.951	22.109.517.093

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

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

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

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc	Chức danh	5.033.156.169	14.000.920.035
Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)	695.044.515	4.030.947.904
Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 06/5/2024)	359.598.210	1.097.542.985
Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc	342.857.767	1.157.149.506
Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	998.129.580	2.012.690.625
Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	1.373.541.772	3.737.290.203
Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.263.984.325	1.965.298.812
2. Thu nhập các thành viên HĐQT và kế toán trưởng	Chức danh	2.839.495.782	7.988.597.058
Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	2.009.471.662	5.999.356.065
Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	662.024.120	596.800.579
Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	84.000.000	731.720.207
Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	28.000.000	660.720.207
Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 03/5/2024)	56.000.000	
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	Chức danh	120.000.000	120.000.000
Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	48.000.000	48.000.000
Bùi Đức Thuyền	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Nguyễn Thu Phương	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

[Signature]

[Signature]



Bùi Thị Kiều Chinh

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Dịa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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 31/12/2024.

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 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên
Ông Trần Trung Kết	Thành viên
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm từ ngày 03/5/2024)

Ban Tổng giám đốc

Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (*)
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tố	Phó Tổng giám đốc
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc

(*) Bỏ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 06/5/2024 và thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 06/5/2024.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O



Cao Văn Kiên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

Số: 1503.03-25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2025

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 12 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKIIN kiểm toán: 0813-2023-034-1
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 ĐKIIN 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 Mỹ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.991.254.141.661	5.752.390.556.523
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	993.340.552.048	1.153.356.865.428
1 Tiền	111		101.115.069.038	99.960.615.428
2 Các khoản tương đương tiền	112		892.225.483.010	1.053.396.250.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.005.707.645.162	1.542.287.327.624
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.401.806.712.424	1.520.620.567.390
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	637.679.224.100	654.420.529.471
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	171.037.320.309	242.517.932.011
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	-	10.800.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	672.081.978.294	677.350.443.865
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(78.991.810.279)	(64.468.337.957)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	1.375.991.004.679	1.275.134.325.582
1 Hàng tồn kho	141		1.375.991.004.679	1.275.134.325.582
V Tài sản ngắn hạn khác	150		214.408.227.348	260.991.470.499
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	75.634.263.407	116.511.443.689
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		117.273.158.025	121.462.137.807
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18.	21.500.805.916	23.017.889.003
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.966.329.328.143	3.672.456.970.061
I Các khoản phải thu dài hạn	210		9.949.570.694	14.507.856.507
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	9.949.570.694	14.507.856.507
II Tài sản cố định	220		2.158.995.368.700	1.363.482.570.004
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	2.113.290.882.315	1.318.764.372.254
- Nguyên giá	222		2.596.445.456.621	1.750.285.914.169
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(483.154.574.306)	(431.521.541.915)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	45.704.486.385	44.718.197.750
- Nguyên giá	228		71.336.756.244	70.188.048.871
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(25.632.269.859)	(25.469.851.121)
III Bất động sản đầu tư	230	V.13.	601.914.683.963	618.843.642.965
- Nguyên giá	231		735.401.626.634	735.401.626.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(133.486.942.671)	(116.557.983.669)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.077.553.963.639	1.540.257.411.644
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	1.077.553.963.639	1.540.257.411.644
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		117.915.741.147	135.365.488.941
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	57.978.310.208	55.634.713.877
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14.	22.740.490.345	23.654.392.685
3 Lợi thế thương mại	269	V.15.	37.196.940.594	56.076.382.379
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		8.957.583.469.804	9.424.847.526.584

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

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 31/12/2024

Mẫu số B01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		2.645.282.107.542	3.178.791.514.995
I Nợ ngắn hạn	310		1.966.055.155.685	2.471.858.681.858
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16.	219.743.590.675	209.427.744.974
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17.	812.074.247.812	1.100.386.421.147
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18.	56.305.410.942	84.391.784.114
4 Phải trả người lao động	314		10.710.797.932	17.902.480.303
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19.	254.570.286.785	150.542.973.884
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20.	3.864.449.931	3.705.729.392
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22.	298.687.326.643	275.338.927.072
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21.	193.352.954.059	542.465.500.502
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		116.746.090.906	87.697.120.470
II Nợ dài hạn	330		679.226.951.857	706.932.833.137
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19.	82.348.053.565	143.253.561.719
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20.	162.755.029.987	188.465.910.107
3 Phải trả dài hạn khác	337	V.22.	36.861.340.756	34.480.573.200
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21.	334.970.759.139	279.307.304.141
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23.	62.291.768.410	61.425.483.970
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.312.301.362.262	6.246.056.011.589
I Vốn chủ sở hữu	410	V.24.	6.312.301.362.262	6.246.056.011.589
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		230.900.226.386	218.184.054.374
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		454.268.805.674	583.638.308.473
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		264.115.077.373	425.779.694.333
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		190.153.728.301	157.858.614.140
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		223.501.160.202	297.879.198.742
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		8.957.583.469.804	9.424.847.526.584

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Thắng

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên

(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 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Đơn vị tính: VND
				Năm 2023 (Trình bày lại)
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.307.939.076.396	1.393.477.022.200
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	2.862.753	4.462.909
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.307.936.213.643	1.393.472.559.291
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3.	957.030.706.453	960.432.094.097
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		350.905.507.190	433.040.465.194
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4.	84.055.087.529	34.822.255.885
7 Chi phí tài chính	22	VI.5.	31.988.385.976	48.011.321.902
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.662.631.339	46.213.456.898
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	68.973.060.496	122.608.818.719
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	97.631.272.825	101.910.510.304
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		236.367.875.422	195.332.070.154
12 Thu nhập khác	31	VI.7.	11.495.481.158	10.870.523.081
13 Chi phí khác	32	VI.8.	11.340.553.924	8.321.548.733
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		154.927.234	2.548.974.348
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		236.522.802.656	197.881.044.502
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	67.943.608.241	81.168.353.456
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	2.618.224.189	(4.485.506.350)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		165.960.970.226	121.198.197.396
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		190.153.728.301	150.763.712.353
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(24.192.758.075)	(29.565.514.957)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12.	363,68	460,18

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thơm



Cao Văn Kiên

(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 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Đơn vị tính: VND
				Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		236.522.802.656	197.881.044.502
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		110.597.989.911	97.665.590.925
- Các khoản dự phòng	03		14.523.472.322	13.851.431.730
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(100.936.500)	(89.351.758)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(85.250.560.895)	(59.784.677.482)
- Chi phí lãi vay	06		30.662.631.339	46.213.456.898
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		306.955.398.833	295.737.494.815
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.344.255.221	(440.848.171.229)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(100.856.679.097)	192.528.714.780
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(302.108.202.329)	273.183.506.227
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		44.897.790.325	(72.529.780.380)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(19.100.451.856)	(81.897.294.948)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(85.691.256.797)	(141.492.952.633)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.776.444.513)	(54.536.853.407)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(77.335.590.213)	(29.855.336.775)
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		(415.192.169.898)	(333.391.939.741)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.315.549.032	38.185.952.371
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(937.620.317.538)	(2.075.575.685.780)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.485.000.000.000	926.716.475.088
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(94.068.154.689)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		6.771.241.950	93.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.275.477.139	24.379.472.605
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		228.549.780.685	(1.420.753.880.146)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.572.954.600.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		519.351.641.617	1.076.830.469.737
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(819.377.004.343)	(1.420.810.618.337)

(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 31/12/2024
(tiếp theo)

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.310.000.000)	(33.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(311.335.362.726)	2.195.974.451.400
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(160.121.172.254)	745.365.234.479
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.153.356.865.428	407.902.279.191
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		104.858.874	89.351.758
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	993.340.552.048	1.153.356.865.428

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Thăng

Đỗ Thị Thơm

Cao Văn Kiên

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/04/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Công ty có 27 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 số 0101183550 ngày 14/8/2024 về việc tăng Vốn điều lệ thì Vốn điều lệ của Công ty là **5.404.064.320.000 VND** (Năm nghìn bốn trăm lẻ bốn tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

- Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, 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 31/12/2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

5. 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 31/12/2024 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 CP Xây dựng C.E.O	Tầng 12, 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, ...	67,55%	67,55%
3.	Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O (i)	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 Nam 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 CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bão, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, resort, khu vui chơi, kinh doanh bất động sản, ...	60%	60%
6.	Công ty CP Du lịch C.E.O (ii)	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%

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 31/12/2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ
7.	Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bão, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng	69,36%	69,36%
8.	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bão, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Dịch vụ quản lý khu đô thị, dịch vụ quản lý khách sạn.	100%	100%
9.	Công ty CP 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	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển khách sạn nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí.	95,72%	95,72%
10.	Công ty CP 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%
11.	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Tầng 3, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường 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%

(i) Đã thoái toàn bộ số vốn sở hữu tại Công ty CP Phát triển Dịch vụ C.E.O theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-CEO-HĐQT ngày 19/1/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Ngày 20/12/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng vốn theo Hợp đồng chuyển nhượng có phân số 2011/2024/HĐCNCPC/CEO ngày 20/11/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ông Nguyễn Phú Thúc.

(ii) Đã thoái toàn bộ số vốn sở hữu tại Công ty CP Du lịch C.E.O từ ngày 28/11/2024 cho Công ty TNHH C.E.O Hospitality theo Hợp đồng chuyển nhượng có phân số 1610/2024/HĐCNCPC/CEO-HOS ngày 16/10/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

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

Công ty chỉ có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Công ty CP Tập đoàn C.E.O – Chi nhánh Phú Quốc, địa chỉ tại Khu biệt thự cao cấp Senasea Residences, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2024 là 1.353 nhân viên.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chỉ 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 giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các

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

3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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)

để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

Tại ngày 31/12/2024, 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.

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

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

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập 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.

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)

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Quyền sử dụng đất	(*)
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 – 45

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đầu tư dự án khu du lịch Green Hotel & Resort tại Nha Trang, dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp tác kinh doanh**Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tòa nhà-Tháp CEO, phí sử dụng tiện ích dự án Sonasea Villas & Resort 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.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

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

20. 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.

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 doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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)

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	101.115.069.038	99.960.615.428
Tiền mặt	20.194.179.988	15.440.676.984
Tiền gửi ngân hàng	80.919.239.050	84.519.938.444
Tiền đang chuyển	1.650.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	892.225.483.010	1.053.396.250.000
Cộng	993.340.552.048	1.153.356.865.428

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	559.819.283.228	559.819.283.228	1.540.399.000.000	1.540.399.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An (2)	388.327.624	388.327.624	388.327.624	388.327.624
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - CN Hà Nội	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (3)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô (4)	101.000.034.310	101.000.034.310	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Ninh (5)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long (6)	144.500.000.000	144.500.000.000	-	-
Cộng	1.005.707.645.162	1.005.707.645.162	1.542.287.327.624	1.542.287.327.624

(1) Tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng theo các Hợp đồng dưới đây:

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Tập đoàn C.E.O theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi dùng đảm bảo cho các khoản vay. Chi tiết tại Thuyết minh số V.21.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP Xây dựng C.E.O theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 4350191202410280002 ngày 28/10/2024 với số tiền 20 tỷ đồng và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 4350191202410280003 ngày 28/10/2024 với số tiền 10 tỷ đồng; kỳ hạn 6 tháng. Hợp đồng được tự động gia hạn.

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

(3) Hợp đồng tiền gửi số 883311024668 ngày 31/10/2024 Công ty CP Tập đoàn C.E.O, kỳ hạn 6 tháng.

(4) Hợp đồng tiền gửi số 1124/2024/VPB-CEO ngày 11/11/2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ.

(5) Hợp đồng tiền gửi số 02.24.SONASEA ngày 30/10/2024 giá trị 100 tỷ đồng của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn, kỳ hạn 6 tháng, trả lãi cuối kỳ, tự động kéo dài kỳ hạn tiền gửi.

(6) Theo các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, trả lãi cuối kỳ.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	19.228.860.000	(14.240.940.000)	19.228.860.000	(14.240.940.000)
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	24.451.494.272	(12.478.919.558)	24.451.494.272	(8.735.243.691)
Các đối tượng khác	593.998.869.828	(46.148.253.701)	610.740.175.199	(35.080.929.974)
Cộng	637.679.224.100	(72.868.113.259)	654.420.529.471	(58.057.113.665)

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Bê tông đúc sẵn Thăng Long	-	-	7.011.575.850	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng IIAI A	14.568.589.098	-	21.802.775.512	-
Công ty TNHH Xây dựng và Nội thất cao cấp Alliance	-	-	12.974.233.559	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Thành phố Hà Nội (*)	121.870.000.000	-	121.870.000.000	-
Các đối tượng khác	34.598.731.211	(359.223.000)	78.859.347.090	(596.049.172)
Cộng	171.037.320.309	(359.223.000)	242.517.932.011	(596.049.172)

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Trương Thị Hương (i)	-	-	10.800.000.000	-
Cộng	-	-	10.800.000.000	-

(i) Hợp đồng vay vốn số 1207/2023/CEOĐNCV-TCKT ngày 12/7/2023, thời hạn cho vay 12 tháng. Hợp đồng cho vay đã tất toán trong năm.

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	672.081.978.294	(5.764.474.020)	677.350.443.865	(5.815.175.120)
Tạm ứng	1.856.699.728	-	1.417.477.114	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	42.729.850.652	(5.100.000.000)	42.751.950.652	(5.100.000.000)
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (1)	5.100.000.000	(5.100.000.000)	5.100.000.000	(5.100.000.000)
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (2)	2.720.000.000	-	2.720.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (3)	14.715.000.000	-	14.715.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	19.831.495.000	-	19.831.495.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	363.355.652	-	385.455.652	-
Phải thu khác	627.495.427.914	(664.474.020)	633.181.016.099	(715.175.120)
Lãi dự thu tiền gửi	5.116.472.366	-	10.436.928.437	-
Các khoản phải thu khác	622.378.955.548	(664.474.020)	622.744.087.662	(715.175.120)
Tiền đền bù dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (5)	615.882.351.880	-	612.727.646.590	-
Thuế TNCN phải thu CBCNV	2.131.288.189	-	2.071.021.535	-
Các khoản phải thu khác	4.365.315.479	(664.474.020)	7.945.419.537	(715.175.120)
b) Dài hạn	9.949.570.694	-	14.507.856.507	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.257.486.694	-	12.815.772.507	-
Phải thu khác	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Ban đền bù GPMB Quốc Oai (6)	1.692.084.000	-	1.692.084.000	-
Cộng	682.031.548.988	(5.764.474.020)	691.858.300.372	(5.815.175.120)

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

(2) Khoản ký quỹ với 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) Khoản ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang để đảm bảo thực hiện dự án Sonasea Kiên Giang City.

(4) Khoản ký quỹ theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ số 01/HĐKQ-BIDV-PHUQUOCHUDJSC với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Quốc để đảm bảo thực hiện Dự án khu dân cư Đường Bào với thời hạn 12 tháng.

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

(6) Khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án Khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	106.211.113.259	33.343.000.000	86.370.789.532	28.313.675.867
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Phát	12.478.919.558	-	12.478.919.558	3.743.675.867
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phạm Gia	16.500.000.000	8.910.000.000	13.200.000.000	9.240.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Kinh Doanh Nguyễn Gia	13.200.000.000	7.920.000.000	6.600.000.000	4.620.000.000
Công ty CP Khách sạn An Thịnh Phát	14.240.940.000	-	14.240.940.000	-
Công ty CP Phát triển Phú Gia Việt Nam	18.000.000.000	10.200.000.000	12.000.000.000	8.400.000.000
Các đối tượng khác	31.791.253.701	6.313.000.000	27.850.929.974	2.310.000.000
Trả trước cho người bán	359.223.000	-	596.049.172	-
Công ty CP Tư vấn mô địa chất	340.000.000	-	340.000.000	-
Các đối tượng khác	19.223.000	-	256.049.172	-

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	5.764.474.020	-	5.815.175.120	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Phạm Thúy Kiều	263.457.752	-	263.457.752	-
Phải thu khác ngắn hạn	401.016.268	-	451.717.368	-
Cộng	112.334.810.279	33.343.000.000	92.782.013.824	28.313.675.867

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
Nguyên liệu, vật liệu	32.006.675.980	-	31.591.457.297	-
Công cụ, dụng cụ	144.619.655	-	149.636.201	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.339.097.939.835	-	1.238.626.240.833	-
Hàng hóa	4.741.769.209	-	4.766.991.251	-
Cộng	1.375.991.004.679	-	1.275.134.325.582	-

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	927.854.770.545	1.461.306.169.389
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	59.292.802.775	57.578.511.575
Các dự án khác	90.406.390.319	21.372.730.680
Cộng	1.077.553.963.639	1.540.257.411.644

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
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 Mỹ 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)

10. 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	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2024	1.580.432.511.193	86.589.666.284	66.307.966.637	9.007.487.101	7.948.282.954	1.750.285.914.169
Mua trong năm	37.002.545	6.126.386.208	10.533.066.838	1.941.202.482	9.220.832.314	27.858.490.387
Đầu tư XDCB hoàn thành	841.956.011.897	-	-	-	-	841.956.011.897
Thanh lý, nhượng bán	(118.408.120)	(7.688.111.281)	(10.141.977.802)	(672.355.326)	(171.400.000)	(18.792.252.529)
Phân loại lại tài sản	-	(304.814.320)	-	388.404.320	(83.590.000)	-
Giảm do thoái vốn	(192.318.182)	(2.060.460.030)	(2.470.338.182)	(139.590.909)	-	(4.862.707.303)
Số dư ngày 31/12/2024	2.422.114.799.333	82.662.666.861	64.228.717.491	10.525.147.668	16.914.125.268	2.596.445.456.621
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2024	296.526.858.084	71.021.012.531	48.761.431.285	8.179.587.954	7.032.652.061	431.521.541.915
Khấu hao trong năm	59.371.171.407	6.978.090.690	5.505.398.686	725.420.777	1.011.029.119	73.591.110.679
Thanh lý, nhượng bán	(81.405.575)	(7.543.061.956)	(8.820.271.404)	(662.642.142)	(131.281.823)	(17.238.662.900)
Phân loại lại	-	(107.603.410)	-	154.974.243	(47.370.833)	-
Giảm do thoái vốn	(2.289.502)	(2.109.169.021)	(2.470.338.182)	(137.618.683)	-	(4.719.415.388)
Số dư ngày 31/12/2024	355.814.334.414	68.239.268.834	42.976.220.385	8.259.722.149	7.865.028.524	483.154.574.306
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	1.283.905.653.109	15.568.653.753	17.546.535.352	827.899.147	915.630.893	1.318.764.372.254
Tại ngày 31/12/2024	2.066.300.464.919	14.423.398.027	21.252.497.106	2.265.425.519	9.049.096.744	2.113.290.882.315

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 53.211.783.295 VND (Tại ngày 31/12/2023: 70.175.483.625 VND)
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 423.229.592.113 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)

11. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Nhãn hiệu, tên thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2024	43.993.024.285	25.719.278.990	267.227.596	208.518.000	-	70.188.048.871
Mua trong năm	-	2.325.393.398	-	-	121.546.300	2.446.939.698
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.218.492.175	-	-	-	-	3.218.492.175
Giảm do thoái vốn	-	(4.451.382.500)	-	-	-	(4.451.382.500)
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	-	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	47.211.516.460	23.527.947.888	267.227.596	208.518.000	121.546.300	71.336.756.244
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2024	5.329.363.792	19.664.741.733	267.227.596	208.518.000	-	25.469.851.121
Khấu hao trong năm	951.160.056	1.364.311.604	-	-	10.147.988	2.325.619.648
Giảm do thoái vốn	-	(2.097.858.910)	-	-	-	(2.097.858.910)
Giảm khác	-	(65.342.000)	-	-	-	(65.342.000)
Số dư ngày 31/12/2024	6.280.523.848	18.865.852.427	267.227.596	208.518.000	10.147.988	25.632.269.859
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2024	38.663.660.493	6.054.537.257	-	-	-	44.718.197.750
Tại ngày 31/12/2024	40.930.992.612	4.662.095.461	-	-	111.398.312	45.704.486.385

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 18.844.236.513 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.358.076.915 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)

12. Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>75.634.263.407</i>	<i>116.511.443.689</i>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.793.558.456	1.661.604.927
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	151.785.881	186.635.662
Chi phí môi giới bất động sản	58.632.782.354	99.232.465.735
Chi phí khác chờ phân bổ	12.056.136.716	15.430.737.365
<i>b) Dài hạn</i>	<i>57.978.310.208</i>	<i>55.634.713.877</i>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	23.517.903.819	4.455.027.002
Chi phí trả trước thuê văn phòng	3.609.897.165	28.475.177.222
Chi phí nhượng quyền thương mại Wyndham Hotel	1.744.068.601	1.866.400.000
Chi phí quyền sử dụng đất Wynham Hotel	6.364.206.374	-
Chi phí môi giới bất động sản chờ phân bổ	3.374.427.796	3.374.427.792
Chi phí khác chờ phân bổ	19.367.806.453	17.463.681.861
Cộng	133.612.573.615	172.146.157.566

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
<i>Bất động sản đầu tư cho thuê</i>				
Nguyên giá	735.401.626.634	-	-	735.401.626.634
- Quyền sử dụng đất	84.310.364.771	-	-	84.310.364.771
- Nhà cửa vật kiến trúc	651.091.261.863	-	-	651.091.261.863
Giá trị hao mòn lũy kế	116.557.983.669	16.928.959.002	-	133.486.942.671
- Quyền sử dụng đất	9.400.087.007	1.965.847.116	-	11.365.934.123
- Nhà cửa vật kiến trúc	107.157.896.662	14.963.111.886	-	122.121.008.548
Giá trị còn lại (*)	618.843.642.965			601.914.683.963
- Quyền sử dụng đất	74.910.277.764			72.944.430.648
- Nhà cửa vật kiến trúc	543.933.365.201			528.970.253.315

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Tòa tháp C.E.O tại HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 2 căn Villas thuộc dự án Sonasea Villas and Resort; 12 căn Villas và 162 căn Condotel thuộc dự án Sonasea Condotel & Villas tại Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(*) Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tòa tháp CEO với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 120.743.432.968 VND (tại ngày 31/12/2023: 124.575.787.102 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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)

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10%	10%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (1)	1.745.961.701	1.792.994.223
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (2)	20.994.528.644	21.861.398.462
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (3)=(1)+(2)	22.740.490.345	23.654.392.685

15. Lợi thế thương mại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	23.437.047.160	36.220.891.060
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	13.759.893.434	18.345.602.474
Công ty CP Tập đoàn giáo dục và Tuyển dụng Unigate	-	1.509.888.845
Cộng	37.196.940.594	56.076.382.379

16. Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hòa Bình	9.115.744.388	9.115.744.388	9.313.247.336	9.313.247.336
Công ty CP Xây dựng Cotecons	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777	11.758.970.777
Công ty TNHH MTV Thịnh An Việt Nam	3.210.692.425	3.210.692.425	6.303.827.317	6.303.827.317
Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	14.766.443.118	14.766.443.118	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	165.891.739.967	165.891.739.967	167.051.699.544	167.051.699.544
Cộng	219.743.590.675	219.743.590.675	209.427.744.974	209.427.744.974

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Hải Phong Phú Quốc	15.875.983.049	15.875.983.049
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư LMN	12.119.631.646	12.119.631.646
Đỗ Việt Thắng	-	14.398.275.627
Nguyễn Mạnh Chiến	13.146.227.164	13.146.227.164
Các đối tượng khác	770.932.405.953	1.044.846.303.661
Cộng	812.074.247.812	1.100.386.421.147

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	3.358.545.805	9.924.064.304
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.415.954	1.929.042
Thuế TNDN	50.832.721.838	72.268.277.221
Thuế TNCN	1.571.427.800	1.452.077.154
Thuế đất, tiền thuê đất	-	220.473.291
Thuế khác	540.299.545	524.963.102
Cộng	56.305.410.942	84.391.784.114
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	9.220.978	71.021.275
Thuế TNDN	4.188.304.411	4.239.316.239
Thuế TNCN	117.889.672	-
Thuế đất, tiền thuê đất	17.185.390.855	18.707.541.489
Thuế khác	-	10.000
Cộng	21.500.805.916	23.017.889.003

19. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	254.570.286.785	150.542.973.884
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	162.521.128	711.928.317
Trích trước giá vốn kinh doanh bất động sản	229.521.550.562	125.394.310.808
Trích trước chi phí phải trả khách sạn Novotel	18.514.084.403	14.739.013.108
Trích trước chi phí phải trả khác	6.372.130.692	9.697.721.651
b) Dài hạn	82.348.053.565	143.253.561.719
Chi phí thuê đất tại dự án Sonasea Villas and Resort (*)	75.723.565.512	75.723.565.512

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và xây dựng thiết bị	87.839.993	87.839.993
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất (**)	842.392.363	64.170.794.247
Trích trước chi phí lãi vay	5.694.255.697	3.271.361.967
Cộng	336.918.340.350	293.796.535.603

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

(**) Là khoản trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng cho khách hàng theo các hợp đồng hỗ trợ lãi suất mua LK1,2, biệt thự tại lô đất SR02B, SR03 và Nhà phố thương mại SilkPath tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City được ký bởi Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn với khách hàng và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Thời gian hỗ trợ lãi suất không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/7/2024 đối với các khách hàng mua biệt thự từ ngày 23/10/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.864.449.931	3.705.729.392
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	3.611.864.940	3.538.730.797
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Chung cư Bamboo Garden	106.878.712	163.071.316
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ	145.706.279	3.927.279
b) Dài hạn	162.755.029.987	188.465.910.107
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê Tháp CEO	70.671.978.718	72.989.092.746
Doanh thu tiền học phí nhận trước	-	1.316.800.000
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ căn hộ Dự án Sonasca Condotel & Villas Phú Quốc	47.760.030.415	57.490.956.951
Doanh thu nhận trước phí sử dụng tiện ích Dự án Sonasea Villas and Resort	44.323.020.854	56.669.061.310
Cộng	166.619.479.918	192.171.639.499

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)

21. Vay và nợ thuê tài chính

21. Vay và nợ thuộc tài chính	31/12/2024				Trong năm		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a)	Ngắn hạn	193.352.954.059	193.352.954.059	457.509.060.612	806.621.607.055	542.465.500.502	542.465.500.502		
	Vay ngắn hạn	48.108.351.348	48.108.351.348	334.264.457.901	605.499.305.699	319.343.199.146	319.343.199.146		
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	48.108.351.348	48.108.351.348	334.264.457.901	604.069.305.699	317.913.199.146	317.913.199.146		
	Vay các đối tượng khác (2)	-	-	-	1.430.000.000	1.430.000.000	1.430.000.000		
	Vay dài hạn đến hạn trả	145.244.602.711	145.244.602.711	123.244.602.711	201.122.301.356	223.122.301.356	223.122.301.356		
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	145.244.602.711	145.244.602.711	123.244.602.711	181.122.301.356	203.122.301.356	203.122.301.356		
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000		
b)	Dài hạn	334.970.759.139	334.970.759.139	191.663.454.997	135.999.999.999	279.307.304.141	279.307.304.141		
	Vay dài hạn	334.970.759.139	334.970.759.139	191.663.454.997	135.999.999.999	279.307.304.141	279.307.304.141		
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	334.970.759.139	334.970.759.139	191.663.454.997	135.999.999.999	279.307.304.141	279.307.304.141		
	Cộng	528.323.713.198	528.323.713.198	649.172.515.609	942.621.607.054	821.772.804.643	821.772.804.643		

c) Thuyết minh thông tin các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các Hợp đồng:
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi: 181.184.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 181.184.134.477 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

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 cấp hạn mức thấu chi số 02.10/2024/2356339/HĐTD ngày 30/10/2024; Giá trị hạn mức thấu chi: 90.336.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức đến hết ngày 29/4/2025. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Hợp đồng thấu chi này được bảo đảm bởi Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 90.336.148.751 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/9988799/HĐTD ngày 15/11/2024. Mục đích là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng giá trị hạn mức thấu chi là 100 tỷ đồng. Thời hạn đến 03/02/2025. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi số 9988799202411020003 ngày 02/11/2024 với giá trị là 100 tỷ đồng.
- (2) Khoản vay ngắn hạn cá nhân trong thời gian dưới 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tái toán trong năm.
- (3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo các hợp đồng:
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2356339/HĐTD ngày 29/8/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn C.E.O với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân. Hạn mức tín dụng: 99.286.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26/9/2024. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở LC, cho vay bù đắp tài chính để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO tại ô đất CC-3 và CC-5, khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội". Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2024/2356339/HĐTC ngày 29/8/2024.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2021/9988799/HĐTD ngày 21/5/2021 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Viên với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân. Mục đích vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liên kết, và cảnh quan phố đi bộ LK-5 và LK-6 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City- Phần khu 1 và các hạ tầng kỹ thuật liên quan.". Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Viên thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án và Phát triển Du lịch Văn Viên liên quan tại xã Hạ Long, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9988799/HĐTD ngày 23/8/2022 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Viên với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân. Mục đích vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phần khu 1". Số tiền vay là 403,85 tỷ đồng với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 403,85 tỷ đồng (nhưng không vượt quá 70% tổng mức đầu tư thực tế sau thuế GTGT của dự án). Thời hạn vay của các khoản vay theo hợp đồng là 132 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân đầu tiên; trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền và lợi ích hợp pháp từ tài sản phát sinh từ dự án mà Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Viên thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh và phát triển Dự án đầu tư xây dựng Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn - hạng mục khách sạn thuộc lô đất SR02A khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phần khu 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 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

22. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	298.687.326.643	275.338.927.072
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	2.516.197.845	3.697.024.515
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	172.039.868.158	153.975.208.379
Trần Ngọc Thảo (1)	115.756.914.694	115.756.914.694
Đặt cọc thuê nhà tháp C.E.O	3.254.618.269	2.554.553.369
Công ty CP Bất động sản BHS	4.460.000.000	4.460.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	48.568.335.195	31.203.740.316
Phải trả, phải nộp khác	124.131.260.640	117.666.694.178
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đào Vàng	2.095.718.769	2.095.718.769
Khoản cam kết phải trả cho khách hàng theo hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ (2)	69.715.573.690	50.707.374.082
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)	19.449.107.309	19.449.107.309
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (3)	2.361.511.922	2.361.511.922
Công ty CP Semreal (4)	16.711.585.512	16.711.585.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.797.763.438	26.341.396.584
b) Dài hạn	36.861.340.756	34.480.573.200
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.861.340.756	29.480.573.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả Công ty CP Senreal (4)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	335.548.667.399	309.819.500.272

(1) Phải trả theo Hợp đồng đặt cọc số 252/2022/HĐĐC ngày 25/02/2022 về việc đặt cọc để hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại Dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và trên cơ sở đó để phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh tại Dự án.

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

(3) Khoản tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải hoàn trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Công văn số 121/PTQĐ-KHTC ngày 09/8/2019.

(4) Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia doanh thu số 686/2017/HĐHTĐT-CEODN-Đ11TPQ ngày 15/7/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2017.

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

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)

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	10%	10%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (1)	2.168.671.074	2.168.671.074
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (2)	60.123.097.336	59.256.812.896
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (3)=(1)+(2)	62.291.768.410	61.425.483.970

24. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
A	1	2	3	4	5=(1+2+3+4)
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.573.399.850.000	-	522.641.547.554	452.655.285.326	3.548.696.682.880
Tăng vốn trong năm (i)	2.573.387.750.000	-	-	-	2.573.387.750.000
Lãi trong năm	-	-	150.763.712.353	-	150.763.712.353
Chi phí tăng vốn	-	(433.150.000)	-	-	(433.150.000)
Tăng khác	-	-	7.094.901.787	-	7.094.901.787
Lỗ trong năm	-	-	-	(29.565.514.957)	(29.565.514.957)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(13.582.343.995)	-	(13.582.343.995)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(27.164.687.990)	-	(27.164.687.990)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(56.114.821.236)	(7.470.973.078)	(63.585.794.314)
Giảm khác	-	-	-	(117.739.598.549)	(117.739.598.549)
Số dư tại ngày 31/12/2023	5.146.787.600.000	(433.150.000)	583.638.308.473	297.879.198.742	6.027.871.957.215
Tăng vốn trong năm nay (ii)	257.276.720.000	-	(257.276.720.000)	-	-
Lãi trong năm	-	-	190.153.728.301	-	190.153.728.301
Lỗ trong năm	-	-	-	(24.192.758.075)	(24.192.758.075)

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)

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
A	1	2	3	4	5=(1+2+3+4)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	(5.302.191.193)	-	(5.302.191.193)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	(10.604.382.386)	-	(10.604.382.386)
Tăng tỷ lệ sở hữu vào Công ty con (iv)	-	-	295.075.861	-	295.075.861
Thoái vốn tại Công ty con (v)	-	-	-	(35.452.893.580)	(35.452.893.580)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	(46.635.013.382)	(14.732.386.885)	(61.367.400.267)
Số dư tại ngày 31/12/2024	5.404.064.320.000	(433.150.000)	454.268.805.674	223.501.160.202	6.081.401.135.876

(i) Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Trong đó Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng, tương ứng việc phát hành thêm cổ phiếu với tổng mệnh giá 2.573.399.850.000 đồng, tương đương với 257.339.985 cổ phần.

Theo phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 2.573.399.850.000 đồng tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022 của Hội đồng quản trị thì tổng số tiền thu được đầu tư cho dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences) là 800.000.000.000 đồng, tăng vốn vào công ty con là 1.556.000.000.000 đồng (trong đó: tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng, Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang là 200.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc 105.000.000.000 đồng, Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng); Bỏ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh 217.399.850.000 đồng. Sau khi tăng vốn số cổ phiếu là chưa phân phối hết với tổng số tiền 12.100.000 đồng sẽ được giám vào phần Bỏ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31/12/2024, Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence là 285.790.938.129 đồng
- Tăng vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn là 1.000.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là 200.000.000.000 đồng.
- Tăng vốn vào Công ty CP Xây dựng C.E.O là 51.000.000.000 đồng
- Bỏ sung vốn lưu động của hoạt động sản xuất kinh doanh là 52.656.628.174 đồng.

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

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

(ii) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/CEO-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/5/2024, Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:5 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng 01 quyền, 100 quyền được nhận 05 cổ phiếu phát hành thêm). Theo Nghị quyết số 13/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 05/8/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì tổng số cổ phiếu đã phân phối là 25.733.938 cổ phiếu, trong đó số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ là 25.727.672 cổ phiếu cho 52.638 cổ đông; số cổ phiếu là 6.266 cổ phiếu bị hủy bỏ và Hội đồng quản trị đã thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, theo đó Vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn C.E.O sau đợt phát hành là 5.404.064.320.000 đồng. Theo Quyết định số 962/QĐ-SGDHN ngày 6/9/2024 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì số lượng sau khi niêm yết bổ sung là 540.406.432 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là 5.404.064.320.000 đồng.

(iii) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O thì Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể: trích quỹ đầu tư phát triển là 5.302.191.193 đồng, trích quỹ khen thưởng cán bộ nhân viên: 3.181.314.716 đồng, trích quỹ phúc lợi tập thể: 3.181.314.716 đồng và trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc: 4.241.752.954 đồng.

(iv) Tăng lợi nhuận do tăng tỷ lệ lợi ích tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Văn Đồn.

(v) Giảm lợi nhuận là từ việc thoái vốn tại Công ty CP Dịch vụ C.E.O

b)

Chỉ tiết góp vốn của chủ sở hữu

31/12/2024	01/01/2024
VND	VND
5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
5.404.064.320.000	5.146.787.600.000

Vốn góp của các cổ đông

Cộng

c)

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

Năm 2024	Năm 2023
VND	VND
5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
5.146.787.600.000	2.573.399.850.000
257.276.720.000	2.573.387.750.000
5.404.064.320.000	5.146.787.600.000
257.276.720.000	-

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

12/2024
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN ĐOÀN

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)

d)

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	514.678.760
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	540.406.432	514.678.760
- Cổ phiếu phổ thông	540.406.432	514.678.760
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e)

Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2024	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	218.184.054.374	19.924.897.468	7.208.725.456	230.900.226.386
Cộng	218.184.054.374	19.924.897.468	7.208.725.456	230.900.226.386

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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	731.975.587.209	452.938.180.538
Doanh thu kinh doanh bất động sản	575.963.489.187	940.538.841.662
Cộng	1.307.939.076.396	1.393.477.022.200

2.

Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	2.862.753	4.462.909
Cộng	2.862.753	4.462.909

3.

Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	716.949.483.164	521.814.214.099
Giá vốn kinh doanh bất động sản	240.081.223.289	438.617.879.998
Cộng	957.030.706.453	960.432.094.097

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ, lãi cho vay	81.955.021.068	33.690.547.085
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	100.936.500	89.351.758
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	987.497.232	1.023.583.673
Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con	979.990.795	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	31.641.934	18.773.369
Cộng	84.055.087.529	34.822.255.885

5. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	30.662.631.339	46.213.456.898
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	7.854.146	-
Chi phí lãi kinh phí bảo trì dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	-	1.156.478.858
Chi phí tài chính khác	1.317.900.491	641.386.146
Cộng	31.988.385.976	48.011.321.902

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	68.973.060.496	122.608.818.719
Chi phí nhân viên bán hàng	5.382.333.114	5.975.089.409
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.796.471	550.639.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.261.830.894	63.897.751.641
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.324.100.017	52.185.338.212
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	100.447.250.198	102.592.652.407
Chi phí nhân viên quản lý	41.623.399.968	40.981.939.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.299.556.029	7.981.023.544
Chi phí dự phòng	17.556.675.867	15.169.088.354
Phân bổ lợi thế thương mại	17.650.418.076	17.650.418.076
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.317.200.258	20.810.182.456
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.815.977.373)	(682.142.103)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(2.815.977.373)	(682.142.103)

7. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	2.315.549.032	26.410.000
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	8.613.476.399	7.019.975.592
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	44.390.626
Thu nhập khác	566.455.727	3.779.746.863
Cộng	11.495.481.158	10.870.523.081

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

8. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế, bảo hiểm	6.965.498.341	1.594.961.144
Chi phí thuế GTGT không đủ điều kiện khấu trừ	-	511.747.623
Chi phí phạt hành chính	51.159.296	-
Chi phí hạ ngầm tuyến cáp nội 24KV	3.783.682.629	-
Chi phí ủng hộ	-	1.499.416.439
Xử lý công nợ phải thu	-	687.384.773
Chi phí đối chiếu nghĩa vụ thuế	-	660.236.806
Chi phí khác	540.213.658	3.367.801.948
Cộng	11.340.553.924	8.321.548.733

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	67.943.608.241	81.168.353.456
Cộng	67.943.608.241	81.168.353.456

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.618.224.189	(4.485.506.350)
Cộng	2.618.224.189	(4.485.506.350)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	190.153.728.301	150.763.712.353
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:	-	(10.604.382.386)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	10.604.382.386
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.604.382.386

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	190.153.728.301	140.159.329.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	522.855.226	304.577.514
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	363,68	460,18

(*) Năm 2024 Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐCĐ ngày 03/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O. Cụ thể như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	150.763.712.353	-	150.763.712.353
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:	-	(10.604.382.386)	(10.604.382.386)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	10.604.382.386	10.604.382.386
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	10.604.382.386	10.604.382.386
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.763.712.353		140.159.329.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	304.577.514		304.577.514
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	494,99		460,18

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

	Năm 2024		Năm 2023
	VND	VND	
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-		490.249.630
Tiền thu từ đi vay tăng do lãi vay nhập gốc	6.576.271.281		-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	257.276.720.000		-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm			
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	519.351.641.617		1.076.830.469.737
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm			
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	819.377.004.343		1.420.810.618.337

VIII. Những thông tin khác

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

Thực hiện Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Trường Cao đẳng Đại Việt, ngày 10/01/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC với Công ty CP Tập đoàn công thương Quốc tế với giá trị chuyển nhượng là 130.000.000.000 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)

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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
Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Minh	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 03/5/2024)
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 06/5/2024)
Ông Tạ Văn Tổ	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng
Ông Đoàn Tiến Trung	Người có liên quan với Kế toán trưởng
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát

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

	Năm 2024		Năm 2023
	VND	VND	VND
Cổ tức được chia trong năm cho Ông Đoàn Tiến Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	3.750.000.000		3.375.000.000
Cổ tức đã trả trong năm cho Ông Đoàn Tiến Trung tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	5.625.000.000		16.500.000.000
b) Số dư với các bên liên quan	31/12/2024		01/01/2024
	VND		VND

Phải trả khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn
Đoàn Tiến Trung

- 1.875.000.000

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	7.872.651.951	21.989.517.093
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Cộng (*)	7.992.651.951	22.109.517.093

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Tổng giám đốc			
		5.033.156.169	14.000.920.035
Ông Cao Văn Kiên	Tổng Giám đốc (i)	359.598.210	1.097.542.985
Ông Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/5/2024)	695.044.515	4.030.947.904
Ông Tạ Văn Tồ	Phó Tổng giám đốc	342.857.767	1.157.149.506
Bà Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng giám đốc	1.373.541.772	3.737.290.203
Ông Trần Đạo Đức	Phó Tổng giám đốc	1.263.984.325	1.965.298.812
Bà Đỗ Phương Anh	Phó Tổng giám đốc	998.129.580	2.012.690.625

(i) Bỏ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 06/5/2024 và thời giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 06/5/2024.

2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng		2.839.495.782	7.988.597.058
Ông Đoàn Văn Đình	Chủ tịch HĐQT	2.009.471.662	5.999.356.065
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	662.024.120	596.800.579
Ông Trần Trung Kết	Thành viên HĐQT	84.000.000	731.720.207
Ông Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 03/5/2024)	28.000.000	660.720.207
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 03/5/2024)	56.000.000	-

3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát		120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Bùi Đức Thuyên	Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Tổng cộng (1)+(2)+(3)		7.992.651.951	22.109.517.093

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 31/12/2024

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. Báo cáo bộ phận

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng			
		Điều chỉnh và loại trừ	Hoạt động kinh doanh khác	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác
Doanh thu thuần					
Doanh thu thuần cho bên thứ ba		-	46.780.602.244	-	-
Doanh thu thuần giữa các bộ phận		(399.958.573.037)	130.019.772.111	258.822.654.573	636.824.283.256
Tổng doanh thu thuần		(399.958.573.037)	176.800.374.355	258.822.654.573	643.126.082.959
Kết quả kinh doanh					
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)		-	28.213.308.755	6.384.508.645	66.154.312.369
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận		(12.618.687.424)	(58.518.061.150)	1.549.218.374	13.224.611.394
Thu nhập thuần không phân bổ					
Tài sản và công nợ					
Tài sản theo bộ phận					
Tài sản không phân bổ					
Tổng nợ phải trả theo bộ phận					
Tổng nợ phải trả không phân bổ					
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm					

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

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

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty CP Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Người lập

Đỗ Hữu Thăng

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

Tổng Giám đốc



Cao Văn Kiên



