

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**



GROUP

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/5/2018)

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ..... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày...../...../.....)



**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

**Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O**

Trụ sở chính: 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  
Điện thoại: (84-24) 3787 5136 Fax: (84-24) 3787 5137  
Website : [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

**Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (84-24) 3726 2600 Fax: (84-24) 3726 2601  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg: MBSV<GO>

**Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Ngô Thị Nguyệt Ánh Chức vụ: Trưởng Ban Thư ký & Quan hệ cổ đông  
Điện thoại: (84-24) 3787 5136/0914536475  
Fax: (84-24) 3787 5137

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/5/2018)

Trụ sở chính: 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  
Điện thoại: (84-24) 3787 5136 Fax: (84-24) 3787 5137  
Website: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn) Email: [info@ceogroup.com.vn](mailto:info@ceogroup.com.vn)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Loại cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mã cổ phiếu	CEO
Mệnh giá	10.000 đồng
Giá bán	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán	102.935.994 cổ phần (chào bán cho cổ đông hiện hữu)
Tổng giá trị chào bán	1.029.359.940.000 đồng (tính theo mệnh giá)

#### Tổ chức tư vấn

##### Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Q.Ba Đình, TP. Hà Nội  
Điện thoại : (84-24) 3726 2600 Fax: (84-24) 3726 2601  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg : MBSV<GO>

#### Tổ chức kiểm toán

##### Báo cáo Kiểm toán năm 2017, 2018 được kiểm toán bởi:

##### Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)

Địa chỉ : Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, Số 165 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84-24) 62670491 Fax: (84-24) 62670494  
Website : [www.vae.com.vn](http://www.vae.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>I. Các nhân tố rủi ro .....</b>	<b>4</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	7
3. Rủi ro đặc thù.....	7
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	8
5. Rủi ro pha loãng.....	9
6. Rủi ro quản trị công ty .....	10
7. Rủi ro khác.....	11
<b>II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch.....</b>	<b>11</b>
1. Tổ chức phát hành.....	11
2. Tổ chức tư vấn .....	11
<b>III. Các khái niệm.....</b>	<b>12</b>
<b>IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành .....</b>	<b>14</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	21
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	22
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 21/02/2019 .....	24
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành. ....	26
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	31
7. Hoạt động kinh doanh.....	34
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	66
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	69
10. Chính sách đối với người lao động.....	71
11. Chính sách cổ tức.....	73
12. Tình hình tài chính.....	73
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	82
14. Tài sản.....	98
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	100
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	102
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	102
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán.....	102
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán .....	102

<b>V. Cổ phiếu chào bán.....</b>	<b>103</b>
1. Loại cổ phiếu.....	103
2. Mệnh giá .....	103
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	103
4. Giá chào bán dự kiến .....	104
5. Phương pháp tính giá .....	104
6. Phương thức phân phối .....	105
7. Thời gian phân phối cổ phiếu .....	105
8. Đăng ký mua cổ phiếu: .....	106
9. Phương thức thực hiện quyền .....	107
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	107
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	108
12. Các loại thuế liên quan.....	108
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	110
<b>VI. Mục đích chào bán.....</b>	<b>110</b>
1. Mục đích chào bán .....	110
2. Phương án khả thi .....	110
<b>VII. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....</b>	<b>112</b>
<b>VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán.....</b>	<b>115</b>
<b>IX. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn .....</b>	<b>116</b>
<b>X. Phụ lục.....</b>	<b>117</b>

**BẢNG**

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty .....	25
Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần.....	25
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 21/02/2019.....	26
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 21/02/2019.....	26
Bảng 5: Danh mục các dự án .....	36
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2016, 2017 và 2018.....	58
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2016, 2017 và 2018.....	58
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2016, 2017 và 2018.....	59
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2016, 2017 và 2018.....	59
Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2016, 2017 và 2018.....	60
Bảng 11: Một số hợp đồng lớn Công ty đã và đang thực hiện năm 2017, năm 2018 .....	65
Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ.....	66
Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất .....	67
Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2018.....	67
Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty.....	71
Bảng 16: Tình hình chi trả cổ tức những năm qua.....	73
Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình .....	74
Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình.....	74
Bảng 19: Mức lương bình quân.....	74
Bảng 20: Các khoản phải nộp theo luật định.....	74
Bảng 21: Trích lập các quỹ theo luật định .....	75
Bảng 22: Các khoản phải thu .....	75
Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho.....	77
Bảng 24: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018... 77	77
Bảng 25: Các khoản phải trả.....	78
Bảng 26: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018 .....	79
Bảng 27: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2018.....	79
Bảng 28: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn.....	80
Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ .....	80
Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất .....	81
Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2018 .....	98
Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2018 .....	99
Bảng 33: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty.....	99
Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019 .....	100
Bảng 35: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019.....	101
Bảng 36: Lịch trình phân phối cổ phiếu.....	101
Bảng 37: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	112

**HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP.....	6
Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	7
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty.....	21
Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty .....	22

**I. Các nhân tố rủi ro**

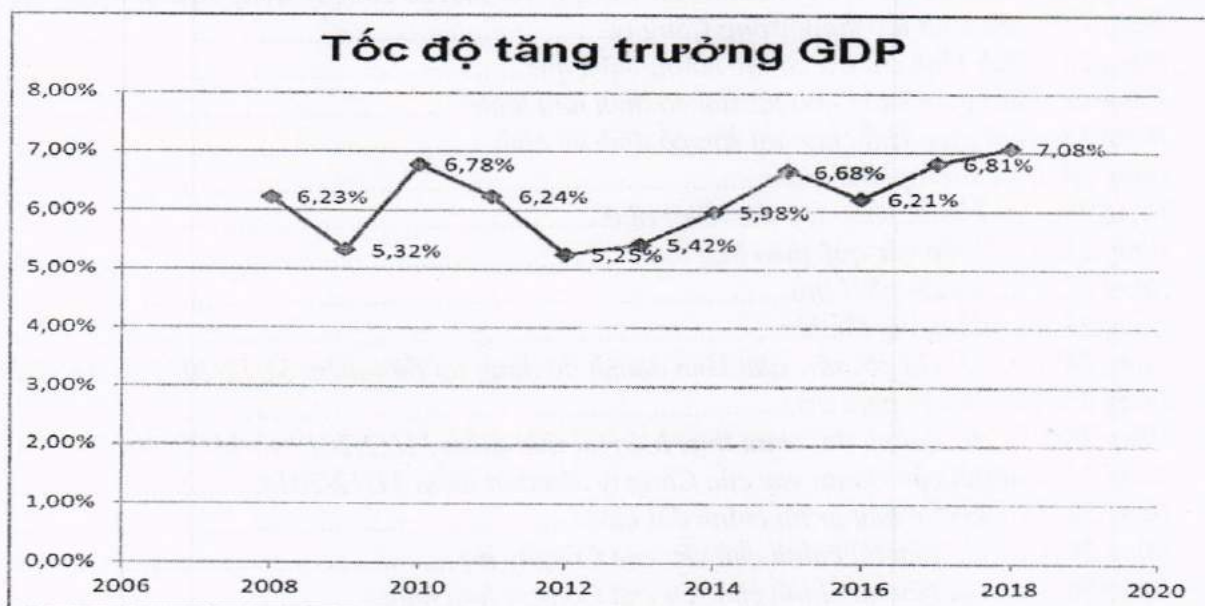
**1. Rủi ro về kinh tế**

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

**Tăng trưởng kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP



Năm 2008 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu bị suy thoái nặng nề, khiến cho nền kinh tế Việt Nam cũng phải chịu những ảnh hưởng đáng kể: thâm hụt thương mại ở mức kỷ lục, thất nghiệp gia tăng, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và sự đóng băng của thị trường bất động sản. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 của Việt Nam chỉ đạt 6,23%.

Tính chung cả giai đoạn 2009-2011, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6%. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều nền kinh tế tăng trưởng âm mà kinh tế nước ta đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương đối cao như trên là một thành công. Tuy nhiên, tình hình kinh tế đến nay vẫn còn không ít khó khăn, thách thức, bao gồm những hạn chế về cân đối vĩ mô chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn; chỉ số giá tiêu dùng tăng ở mức cao; nhập siêu lớn cùng với sự suy giảm của dòng vốn đầu tư nước ngoài và những ảnh hưởng đến cán cân thanh toán, dự trữ ngoại hối...

Từ năm 2013 đến nay, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn, GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành, chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%.

Đối với ngành kinh doanh bất động sản, tốc độ tăng trưởng kinh tế là một nhân tố quyết định quan trọng. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, thuê văn phòng, ... gia tăng, và ngược lại, nền kinh tế tăng trưởng yếu, trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của ngành bất động sản, đầu tư xây dựng. Do đó, việc áp dụng các chính sách vĩ mô một cách hiệu quả của Chính phủ giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản nói riêng, trong đó có Công ty.

**Lạm phát**

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2008 - 2018 cụ thể như sau:

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Thời kỳ 1996-2003 được coi là thiếu phát, khi CPI tăng rất thấp. Thời kỳ từ 2004 đến nay là thời kỳ lạm phát cao trở lại, gần như lặp đi lặp lại, cứ 2 năm tăng cao mới có 1 năm tăng thấp hơn. Năm 2004 tăng 9,5%, năm 2005 tăng 8,4%, thì năm 2006 tăng 6,6%. Năm 2007 tăng 12,63%, năm 2008 tăng 19,89%, thì năm 2009 tăng 6,52%. Năm 2010 tăng 11,75%, năm 2011 tăng 18,13%.

Từ năm 2012 đến nay, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát và liên tục giảm. Kết thúc năm 2018, tỷ lệ lạm phát giảm đi đáng kể, chỉ tăng 3,54% so với năm 2017. Đây là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O nói riêng, tạo tiền đề phát triển bền vững cho những năm tiếp theo.

Mặt khác, với chính sách đảm bảo nguồn cung nguyên liệu đầu vào (sắt, thép, xi măng, xăng dầu...) ổn định thông qua hệ thống các nhà cung ứng nguyên vật liệu, ký kết các hợp đồng giữ giá với nhà cung cấp, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O có thể giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh của mình.

## Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng phương tiện thanh toán tăng 11,34% so với cuối năm 2017 (cùng kỳ năm 2017 tăng 14,19%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 11,56% (cùng kỳ năm 2017 tăng 14,5%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 13,30% (cùng kỳ năm 2017 tăng 16,96%).

Mặc dù gần đây một số ngân hàng thương mại đã có động thái tăng lãi suất huy động để cân đối nguồn vốn, đáp ứng nhu cầu thanh toán và dự phòng chi trả trong mùa vụ kinh doanh cao điểm nhất của năm nhưng với mức độ tăng nhỏ và không thể hiện xu hướng tăng của thị trường. Hiện mặt bằng lãi suất huy động đồng Việt Nam phổ biến ở mức 4,3%-5,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn dưới 6 tháng; mức 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Lãi suất cho vay đồng Việt Nam phổ biến khoảng 6%-9%/năm đối với ngắn hạn và 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Nhìn chung, cơ cấu tín dụng tiếp tục theo hướng tập trung vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh được ưu tiên, các dự án lớn trọng tâm, trọng điểm theo chủ trương của Chính phủ nhằm hỗ trợ có hiệu quả cho tăng trưởng kinh tế.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 1.698.168.778.044 đồng, chiếm 28,53% nợ phải trả của Công ty và chiếm 20,16% Tổng Nguồn vốn, trong đó vay và nợ ngắn hạn chiếm 57,12% tổng vốn vay. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

## Tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Dự địa đề NHNN thực hiện các biện pháp can thiệp đã khác với đợt biến động năm 2015, khi cán cân thương mại của Việt Nam là nhập siêu 3,5 tỷ USD, dự trữ ngoại hối chỉ 30 tỷ USD. Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2018, Việt Nam có được nguồn cung ngoại tệ khá tốt nhờ trạng thái xuất siêu, thặng dư 3,1 tỷ USD và nguồn dự trữ ngoại hối cũng đã đạt hơn 60 tỷ USD, tăng gấp 2 lần so với năm 2015.

Bên cạnh đó, về dòng vốn ngoại, mặc dù thị trường chứng khoán 6 tháng đầu năm 2018 diễn biến khó lường, nguồn vốn đầu tư gián tiếp nước ngoài (FII) vẫn tăng mạnh 82,4%, đạt 4,1 tỷ USD. Điều này cho thấy các nguồn vốn ngoại trung và dài hạn vẫn coi Việt Nam là điểm đến hấp dẫn so với nhiều quốc gia khác.

Dự địa được mở rộng cũng là điều kiện để nhà quản lý tiếp tục duy trì các chính sách “cứng rắn”, hạn chế tình trạng đầu cơ ngoại tệ và thị trường ngoại tệ được vận hành ổn định.

Cụ thể, trần lãi suất huy động USD vẫn được giữ ở mức 0%; tín dụng ngoại tệ được siết chặt hơn; lãi suất tiền đồng được giữ ở mức hấp dẫn, khuyến khích người dân chuyển đổi từ USD sang VND.

Ngoài ra, từ đầu năm 2016, NHNN đã bắt đầu áp dụng cách thức điều hành chính sách tỷ giá trung tâm. Cụ thể, tỷ giá trung tâm sẽ được NHNN được công bố và điều chỉnh hàng ngày, làm cơ sở cho các tổ chức tín dụng xác định tỷ giá mua, giá bán của VND so với USD trong biên độ +/- 3% theo quy định.

Cơ chế tỷ giá này có cả 2 chiều lên hoặc xuống, được xác định trên cơ sở tham chiếu diễn biến tỷ giá bình quân gia quyền trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng; diễn biến tỷ giá trên



thị trường quốc tế của một số đồng tiền của các nước có quan hệ thương mại, vay, trả nợ, đầu tư lớn với Việt Nam, các cân đối kinh tế vĩ mô, tiền tệ và mục tiêu chính sách tiền tệ.

Xét về mặt tổng thể, đây là một trong những giải pháp góp phần thu hẹp đối tượng được vay vốn bằng ngoại tệ, chuyển dần quan hệ huy động-cho vay bằng ngoại tệ sang quan hệ mua-bán ngoại tệ, tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại sử dụng công cụ phái sinh kỳ hạn trong giao dịch với khách hàng.

Sau 2 năm áp dụng, chính sách điều hành tỷ giá mới đã góp phần tạo điều kiện hỗ trợ tích cực cho sự phát triển thị trường phái sinh ngoại tệ, đáp ứng yêu cầu phòng ngừa rủi ro tỷ giá của các tổ chức tín dụng cũng như các doanh nghiệp, tăng tính thanh khoản và phát triển thị trường tài chính. Chính sách này đã giúp NHNN có những sự điều chỉnh sát sao cần thiết, bám sát cung cầu trên thị trường, hạn chế những cú sốc lớn đối với doanh nghiệp và người dân như trước đây.

Trước mục tiêu hàng đầu vẫn là ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ và định hướng ổn định tỷ giá theo mức linh hoạt dao động 2% so với cuối năm 2017, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng, nhiều khả năng NHNN sẽ tiếp tục nỗ lực để giữ tỷ giá biến động không vượt xa con số 2% này.

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. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Khi Công ty tham gia chào bán trên TTCK sẽ chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **Rủi ro về cạnh tranh**

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp...

Bên cạnh đó, đối với những doanh nghiệp trong nước đang hoạt động trong ngành xây dựng, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về chảy máu chất xám là một trong những rủi ro rất lớn khi Việt Nam gia nhập vào nền kinh tế thế giới. Những công ty sở hữu đội ngũ nhân sự có trình độ cũng như nhiều kinh nghiệm làm những công trình lớn với công nghệ tiên tiến sẽ có lợi thế rất lớn trong cạnh tranh. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam đang hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới, Tập đoàn CEO cũng chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

Tuy nhiên, với định hướng chiến lược phát triển rõ ràng, khả năng triển khai các dự án, chủ động hợp tác với các đối tác hàng đầu Việt Nam, khu vực châu Á và Thế giới, nghiên cứu và áp dụng những công nghệ tiên tiến cho xây dựng, tập trung đầu tư để thu hút nhân lực có

trình độ chuyên môn và sức sáng tạo, Tập đoàn CEO tin tưởng vào tiềm năng và sức cạnh tranh của mình đối với các đơn vị trong ngành.

#### **Rủi ro về yếu tố đầu vào**

Các yếu tố đầu vào của Tập đoàn CEO bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Tập đoàn CEO sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty.

Để đối phó với vấn đề này, Tập đoàn CEO đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **Rủi ro về thanh toán**

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Đối với lĩnh vực Bất động sản, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn, thời gian triển khai dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng giai đoạn, khách hàng nộp tiền theo tiến độ. Việc khách hàng nộp tiền chậm, không đúng tiến độ sẽ dẫn đến Chủ đầu tư chậm thu hồi vốn, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng vốn và hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **Rủi ro trong mảng giáo dục và đào tạo**

Lĩnh vực giáo dục và đào tạo được đánh giá là có tính ổn định cao, ngay cả trong những giai đoạn biến động mạnh của nền kinh tế. Rủi ro chủ yếu trong lĩnh vực này là sự cạnh tranh từ các đơn vị dạy nghề, trung tâm giáo dục và đào tạo khác trên thị trường.

Hiện nay, Tập đoàn CEO đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, Trường đã được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản. Đây là các thị trường lao động tiềm năng, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng. Điều này đã nâng vị thế và uy tín của Tập đoàn trên thị trường.

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu này của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là nhằm huy động vốn để đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ IV + V + VI, bổ sung vốn lưu động và tăng vốn góp vào các công ty con. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch tài trợ vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt phát hành không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty có kế hoạch sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng và các nguồn huy động khác để bổ sung nguồn vốn thiếu hụt do không chào bán hết cổ phần. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty phân phối số lượng cổ phiếu không được đặt mua hết cho các đối tượng khác hoặc thuê đơn vị có chức

năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh tối thiểu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

**Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Thị trường bất động sản hiện đang dần hồi phục và hứa hẹn nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai nên phương án sử dụng vốn của Tập đoàn CEO được đánh giá là phù hợp với xu thế thị trường nói chung và của Tập đoàn CEO nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể bắt nguồn từ các dự án đầu tư của Tập đoàn CEO có thể không thu được hiệu quả như mong đợi do biến động không lường trước hết được của tình hình kinh tế trong nước và người nước ngoài gây ảnh hưởng đến kết quả của các dự án đầu tư của Tập đoàn CEO.

Các dự án dự kiến sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán lần này bao gồm: dự án River Silk City. Dự án River Silk City là dự án đã được Công ty thực hiện đầu tư và hoàn thành một phần. Dự án River Silk City đã hoàn thành phân kỳ I, phân kỳ II, đang triển khai phân kỳ III và đã kinh doanh, hàng bán tốt, mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro từ dự án này, ban lãnh đạo Tập đoàn CEO đã chỉ đạo các Phòng ban cùng nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra, nghiên cứu hiệu quả đầu tư nhằm nâng cao tính chính xác của các quyết định đầu tư. Đồng thời, Tập đoàn CEO luôn đặt uy tín lên hàng đầu, tạo ra các sản phẩm mang lại chất lượng cuộc sống tốt nhất cho khách hàng. Vì vậy, các dự án, căn hộ, biệt thự, nhà phố, ... mà Tập đoàn CEO luôn được khách hàng quan tâm và đánh giá cao.

**5. Rủi ro pha loãng**

Sau khi Tập đoàn CEO chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Tập đoàn CEO cũng tăng lên tương ứng.

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 154.403.991 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 102.935.994 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau phát hành: 257.339.985 cổ phiếu

(i) Pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần:

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) năm 2018:

$$EPS = \frac{\text{Lãi/(lỗ) chia cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * (12 - T) + Y * T}{12}$$

X: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm

T: thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giá định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là 31/7/2019. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{154.403.991 * 7 + 257.339.985 * 5}{12} = 197.293.988,5 \text{ cổ phần}$$

Giá định lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty là 314.000.000.000 đồng, khi đó:

$$\text{EPS năm 2019 trước khi pha loãng} = \frac{314.000.000.000}{154.403.991} = 2.034 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

$$\text{EPS năm 2019 sau khi pha loãng} = \frac{314.000.000.000}{197.293.988,5} = 1.592 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Với 2 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 31/7/2019 và (ii) lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty đạt 314.000.000.000 đồng, thì sau khi phát hành, EPS năm 2019 sau khi phát hành sẽ giảm 21,73% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu.

(ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = \frac{NVCSH}{Q - CPQ}$$

Trong đó:

NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

Q: Tổng số cổ phiếu đã phát hành

CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 3: 2 thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2019 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

(iii) Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất đợt phát hành nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ giảm trong trường hợp cổ đông không thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn CEO. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Tập đoàn CEO, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

## 6. Rủi ro quản trị công ty

Đối với bất kỳ doanh nghiệp nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng cho sự phát triển. Chiến lược phát triển của doanh nghiệp phải luôn gắn liền với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để đạt được hiệu quả cao, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với đặc thù văn hóa và chiến lược phát triển riêng của công ty.

Đối với Tập đoàn CEO, việc tăng quy mô vốn sau đợt phát hành có thể dẫn đến những rủi ro về mặt quản trị Công ty cũng như những khó khăn trong quản lý, sử dụng nguồn lực sao cho hiệu quả nhất. Tuy nhiên với đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm cùng với phương án phát hành khả thi, Tập đoàn CEO có thể hạn chế được rủi ro này.

## 7. Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch

### 1. Tổ chức phát hành

Ông <b>Đoàn Văn Bình</b>	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông <b>Tạ Văn Tô</b>	Tổng Giám đốc
Bà <b>Trần Thị Thuỳ Linh</b>	Trưởng Ban kiểm soát
Bà <b>Đỗ Thị Thơm</b>	Kế toán trưởng

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### 2. Tổ chức tư vấn

Ông <b>Phạm Xuân Anh</b>	Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
--------------------------	--

(Theo ủy quyền số 09/2018/MBS-UQ ngày 20/01/2018 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán MB)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O cung cấp.

### III. Các khái niệm

**Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

- Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (Tập đoàn CEO)
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 và 2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Người có liên quan: Tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
  - Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;
  - Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
  - Người quản lý doanh nghiệp;
  - Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
  - Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và e;
  - Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f và h có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc hội và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật chứng khoán số 62/2010/QH 12 ngày 24/11/2010, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:**

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
Công ty/ Tập đoàn CEO:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HD:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
LN:	Lợi nhuận
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
PR	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
Thuế TNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNCN	(thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN	(thuế) Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Đồng Việt Nam

#### IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### 1.1 Giới thiệu chung về tổ chức chào bán

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Tên tiếng Anh:	C.E.O Group Joint Stock Company
Tên giao dịch:	Tập đoàn CEO
Tên viết tắt:	CEOGROUP., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3787 5136
Fax:	(84 24) 3787 5137
Website:	<a href="http://www.ceogroup.com.vn">www.ceogroup.com.vn</a>

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/5/2018.

Vốn điều lệ hiện tại: 1.544.039.910.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu và động vật sống;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- May trang phục;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa;



- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác quặng sắt;
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Đào tạo cao đẳng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
- Sản xuất thiết bị truyền thông;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom rạ và vật liệu tết bện;
- Sản xuất giày dép;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Vận tải hàng hóa đường sắt;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Vận tải hành khách đường sắt;

- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Vận tải bằng xe buýt
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

## 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO), được thành lập ngày 26/10/2001 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701, với số vốn điều lệ ban đầu là 1,6 tỷ đồng.

Ngày 29/3/2007, Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O, với vốn điều lệ ban đầu là 78 tỷ đồng.

Ngày 21/4/2015, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Qua gần 18 năm hoạt động, Tập đoàn CEO đã và đang khẳng định vị thế trong thị trường nội địa và hướng tới thị trường khu vực, quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực Bất động sản, Bất động sản nghỉ dưỡng, Xây dựng, Du lịch và Quản lý khách sạn; Phát triển nguồn nhân lực. Năm 2007, khi chuyển đổi từ loại hình TNHH sang cổ phần, Tập đoàn CEO có vốn điều lệ 100 tỷ đồng, đến nay con số đó là 1.544 tỷ đồng, tổng tài sản hơn 8.422 tỷ đồng.

Tập đoàn CEO hiện đang đầu tư nhiều dự án bất động sản quy mô tại Phú Quốc, Hà Nội, Hà Nam, Bắc Ninh, Quảng Ninh: Tòa tháp CEO, Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences, Sonasea Vân Đồn Harbor City, Sunny Garden City, River Silk City, dự án Trường Cao đẳng Đại Việt,... với hàng chục nghìn sản phẩm từ đất nền, nhà vườn, biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê, thương mại, nghỉ dưỡng.

Song song với phát triển bất động sản, Tập đoàn CEO hiện đang đầu tư mạnh mẽ vào một số lĩnh vực như: Xây dựng, Du lịch và Quản lý khách sạn; Phát triển nguồn nhân lực.

### *Tóm tắt các bước phát triển quan trọng của Tập đoàn CEO:*

#### **Năm 2001**

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

#### **Năm 2007**

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

Ngày 06/07/2007, Tập đoàn CEO ký thỏa thuận hợp tác với các cổ đông chiến lược: Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), Công ty TNHH Chứng khoán Thăng Long (TSC), Công ty Tài chính Bưu điện (PTF).

Ngày 11/07/2007, thành lập thêm một công ty thành viên là Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O.

#### **Năm 2008**

Ngày 18/02/2008, thành lập Trường Cao đẳng Đại Việt.

Ngày 18/03/2008, thành lập Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O.

#### **Năm 2009**

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

Ngày 16/12/2009, góp vốn đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư BMC – CEO.

#### **Năm 2010**

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.

#### **Năm 2011**

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.

#### **Năm 2012**

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

#### **Năm 2013**

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.

#### **Năm 2014**

Ngày 29/09/2014, cổ phiếu Tập đoàn CEO đã chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

#### **Năm 2015**

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

#### **Năm 2016**

Tập đoàn CEO hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.

Ngày 18/01/2016, Tập đoàn CEO chính thức 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 Nghi dưỡng C.E.O (nay đổi tên thành Công ty TNHH C.E.O Hospitality).

#### **Năm 2017**

Ngày 15/4/2017, Tập đoàn chính thức 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 Vân Đồn (CEO Vân Đồn)

#### **Năm 2018**

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

Ngày 04/5/2018, Tập đoàn CEO và Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới Accor đã cùng ký bản ghi nhớ phát triển tổ hợp Sonasea Van Don Complex với 3 thương hiệu danh tiếng: Pullman, Novotel Suites và Ibis Style;

Ngày 19/7/2018, Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Ngày 26/10/2018, Tập đoàn CEO đã tổ chức Lễ khánh thành và ra mắt khu nhà phố thương mại (shophouse) thuộc Khu đô thị Sunny Garden City. Việc khánh thành và ra mắt khu phố thương mại tại Khu đô thị vừa thúc đẩy hoạt động kinh doanh, vừa đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ chất lượng cao của cư dân.

Tập đoàn đã tổ chức Lễ khánh thành hạ tầng kỹ thuật và giới thiệu dự án Khu đô thị River Silk City - Sông Xanh (Phân kỳ II&III), được đánh giá là dự án được đầu tư đồng bộ và chất lượng nhất tại tỉnh Hà Nam.

Ngày 8/11/2018, Tập đoàn CEO đã ký kết hợp đồng tư vấn thiết kế dự án Sonasea Vân Đồn Complex nằm trong tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City (Vân Đồn - Quảng Ninh) cùng đơn vị thiết kế hàng đầu thế giới - Dark Horse Architecture.

#### **Năm 2019**

Ngày 20/01/2019, chính thức khai trương dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc (BWP 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.

### **1.3 Các giải thưởng đạt được:**

Với sự nỗ lực không ngừng, trong những năm qua Tập đoàn CEO đã nhận được nhiều giải thưởng cao quý:

#### **Năm 2010**

- Top 10 Thương hiệu nổi tiếng Quốc gia năm 2010;
- Kỷ niệm chương và cờ khen của UBND huyện Từ Liêm với tư cách là doanh nhân có thành tích xuất sắc trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội huyện Từ Liêm;
- Bằng khen "Top 15 đơn vị đã có thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh và có nhiều đóng góp vào sự phát triển của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam" do Bộ trưởng Bộ Xây dựng trao tặng;
- "Top 10 Thương mại dịch vụ Việt Nam 2010" do Bộ Công thương trao tặng.

#### Năm 2011

- Bằng khen Thủ tướng Chính phủ;
- Bằng khen UBND TP Hà Nội;
- Bằng khen của Hiệp hội bất động sản Việt Nam;
- "Thương hiệu mạnh Việt Nam" do Thời báo Kinh tế tổ chức;
- "Top 50 nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam" do Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam trao tặng;
- Bằng khen "Đã có thành tích phát triển thương hiệu trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế và tham gia giải thưởng Sao vàng đất Việt năm 2011" do UBTW hội Doanh nghiệp trẻ Việt Nam tặng.

#### Năm 2012

- Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội;
- Bằng khen của Bộ Xây dựng;
- Bằng khen "Đã có nhiều đóng góp tích cực cho sự phát triển của Hiệp hội" năm 2012 do Hiệp hội BĐS Việt Nam trao tặng;
- Danh hiệu "Thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng 2011" do Bộ Xây dựng trao tặng;

#### Năm 2013

- Cờ "Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua" do UBND Thành phố Hà Nội trao tặng;
- Bằng khen của bộ xây dựng;
- Bằng khen của Hiệp hội bất động sản Việt Nam "Đã có nhiều đóng góp tích cực cho sự phát triển của Hiệp Hội".

#### Năm 2014

- Giải thưởng "Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam 2014" do Hội Sở hữu Trí tuệ Việt Nam trao tặng;
- Tập đoàn CEO nhận cờ khen thưởng "Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua" của UBND TP Hà Nội;

#### Năm 2015

- Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O nhận bằng khen của Chủ tịch Ủy Ban Nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng;
- Tập đoàn CEO được vinh danh tại giải thưởng Sao vàng Đất Việt 2015.

#### Năm 2016

- Được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động hạng 3;
- Chính thức có tên trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500);
- Được tôn vinh là một trong 30 doanh nghiệp minh bạch nhất HNX;
- Tập đoàn CEO được tôn vinh Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam;
- Top 100 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort do Tập đoàn CEO đầu tư đã xuất sắc giành tới 5 giải thưởng tại Vietnam Property Awards 2016 (VPA - thuộc hệ thống giải thưởng bất động sản châu Á Asia Property Awards).
- Dự án Sonasea Villas & Resort của Tập đoàn CEO được tôn vinh là Dự án Bất động sản hấp dẫn nhất Việt Nam năm 2016.

#### Năm 2017

- Tập đoàn đứng thứ 310 trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500);
- Tập đoàn CEO được HNX vinh danh TOP 30 các doanh nghiệp quản trị công ty tốt nhất;
- Dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc được vinh danh giải thưởng thiết kế cảnh quan đẹp;
- Được UBND thành phố Hà Nội tặng bằng khen vì đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ SXKD.

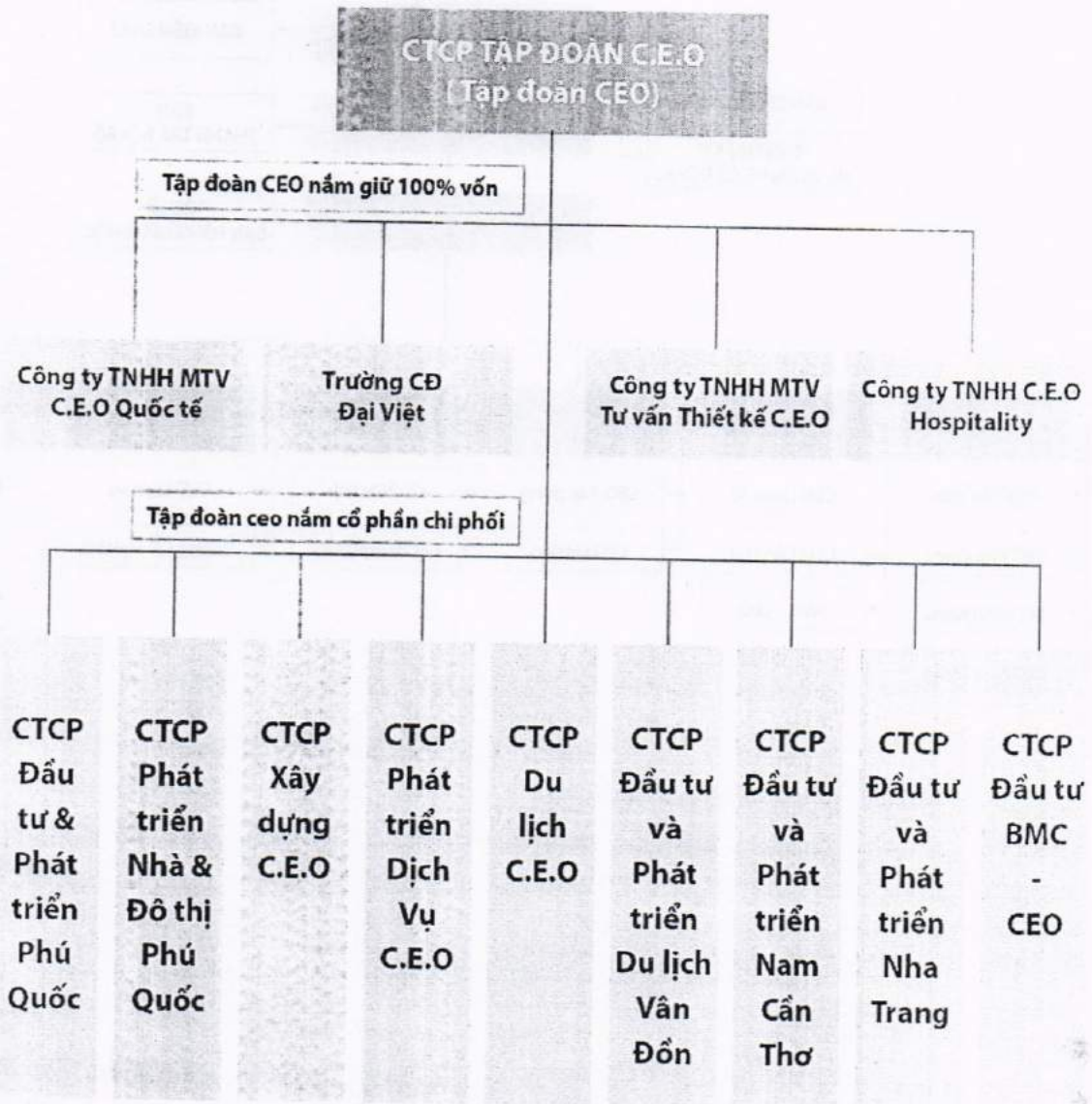
#### Năm 2018

- Tập đoàn tăng 12 bậc (từ 310 năm 2017 lên 298) trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500) năm 2018;
- Tập đoàn CEO vinh dự nhận cờ khen thưởng của Thành phố Hà Nội năm 2018;
- Tập đoàn CEO tiếp tục có tên trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2018;
- Được vinh danh trong TOP 11 Nhà phát triển Bất động sản uy tín nhất Việt Nam (Giải thưởng Bất động sản Quốc gia 2018);
- Tập đoàn CEO nằm trong Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2018 (Tạp chí Nhịp cầu đầu tư);
- Năm 2018, Tập đoàn CEO xếp thứ 160/500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất và xếp thứ 84/500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất;
- Dự án Sunny Garden City được vinh danh Không gian sống chuẩn mực nhất Việt Nam (Báo Đầu Tư tổ chức);
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort vinh danh “Khu nghỉ dưỡng của năm” (The Guide Awards 2018);
- Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc nằm trong TOP 1000 doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất Việt Nam 2017.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty

2.1 Cơ cấu tổ chức

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty



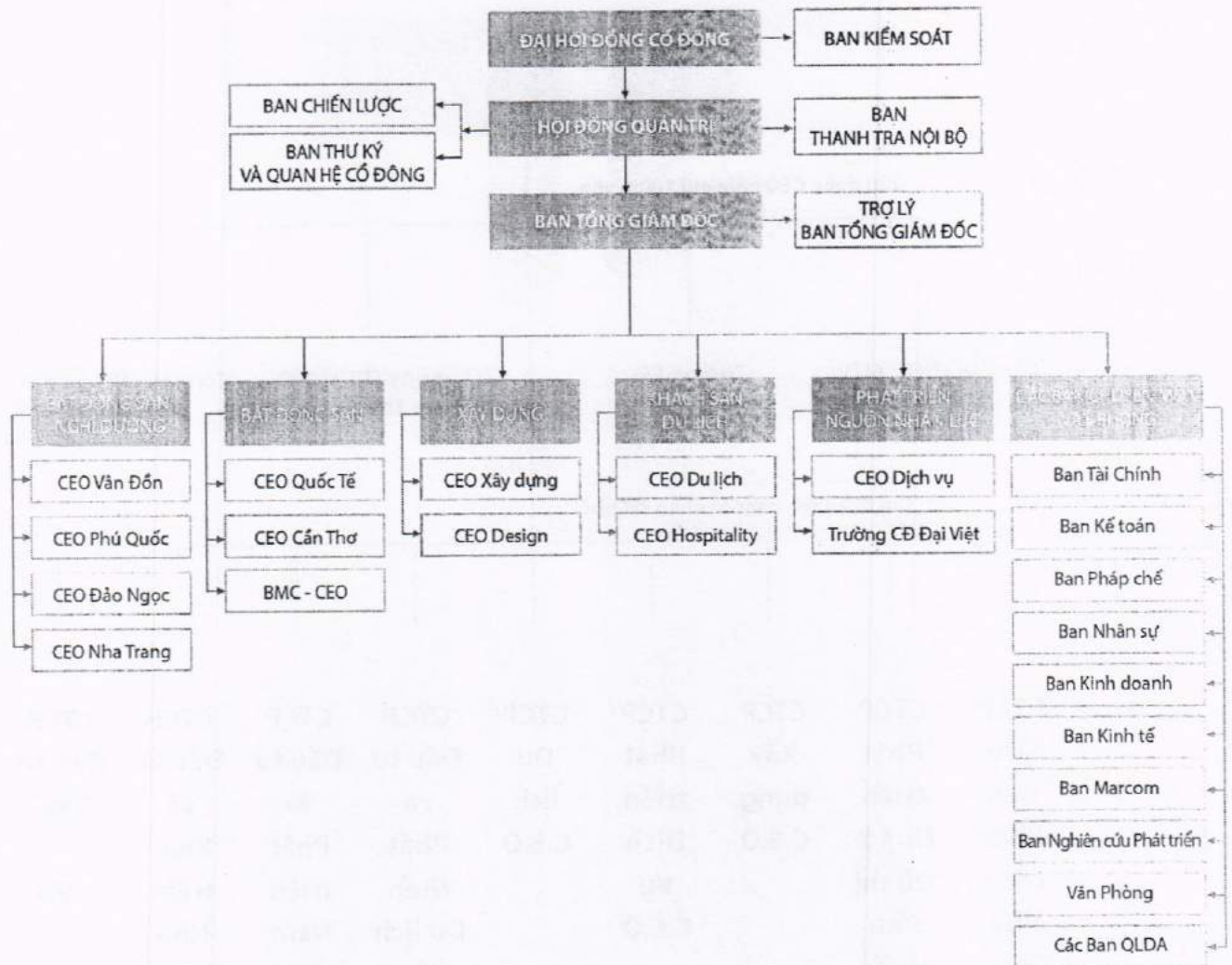
Tập đoàn CEO có 04 Công ty con 100% vốn và 09 Công ty con nắm cổ phần chi phối.

Các công ty con nắm giữ 100% vốn bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Trường cao đẳng Đại Việt, Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design) và Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

Các Công ty con nắm giữ cổ phần chi phối bao gồm: Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Phú Quốc, Công ty cổ phần Phát triển Nhà & Đô thị Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang, Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty cổ phần Du lịch C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.

## 2.2 Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Tập đoàn CEO

Hiện tại, Tập đoàn CEO đang áp dụng theo mô hình tổ chức của công ty cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Tập đoàn, tuân thủ theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và kiện toàn, hiện bộ máy quản lý của Tập đoàn CEO có cơ cấu tổ chức như sau:

### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;



- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Tổng Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức chi trả cổ tức;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

### Ban Kiểm soát

Là cơ quan trực thuộc ĐHCĐ, do ĐHCĐ bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Ban Kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

### Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty;
- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn đề Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
- Vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổng Giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

**Các Phòng, ban chức năng:**

Tập đoàn CEO được tổ chức theo mô hình tập đoàn với sự phân công chức năng, nhiệm vụ rõ ràng giữa các Ban chức năng. Các Ban chuyên môn phối hợp chặt chẽ trong quá trình giải quyết công việc và thường xuyên hướng dẫn, hỗ trợ các phòng chức năng của các Công ty con. Ngoài ra, các Ban Quản lý dự án được thành lập để triển khai các dự án tại từng giai đoạn và thời điểm phù hợp.

**3. Chiến lược phát triển của Tập đoàn đến năm 2021**

- Phát triển Tập đoàn trên 05 trụ cột chính: Bất động sản; Bất động sản nghỉ dưỡng; Xây dựng; Du lịch - Khách sạn; Phát triển nguồn nhân lực. Từng bước đưa Tập đoàn CEO là tập đoàn phát triển BĐS nghỉ dưỡng hàng đầu trên thị trường Việt Nam với các chuẩn quốc tế;
- Duy trì và giữ vững uy tín, thương hiệu và nâng cao vị thế trên thị trường. Khẳng định doanh nghiệp kinh doanh có trách nhiệm và phát triển bền vững;
- Phát triển bền vững năng lực tài chính của Tập đoàn;
- Phần đầu đạt được mục tiêu: Top 250 trong bảng xếp hạng các doanh nghiệp tư nhân Việt nam VNR500; Top 10 các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tư nhân Việt Nam;
- Phần đầu đạt 1.000.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng (3.500 sản phẩm);
- Tiếp tục tập trung phát triển Bất động sản nghỉ dưỡng. Phần đầu đạt mục tiêu số lượng phòng nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao trở lên: 3000 phòng ;
- Bên cạnh Bất động sản nghỉ dưỡng, tiếp tục phát triển và kinh doanh các sản phẩm Bất động sản khác mang lại doanh thu, dòng tiền như: Bất động sản đô thị - nhà ở, Bất động sản văn phòng;
- Nâng cao năng lực của CEO Xây dựng, giao tổng thầu một số hạng mục tại các Dự án để sớm đạt được mục tiêu tổng thầu các Dự án của Tập đoàn.
- Từng bước xây dựng thương hiệu quản lý khách sạn SONASEA để đạt được mục tiêu Top 10 thương hiệu quản lý khách sạn của Việt Nam;
- Triển khai hoạt động du lịch gia đình, phần đầu trở thành Công ty du lịch hàng đầu tại thị trường Vân Đồn và top 10 du lịch gia đình;

- Tập trung đào tạo phát triển nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch - khách sạn - điều dưỡng; Tiếp tục lấy thị trường Nhật Bản là trọng tâm cho công tác cung ứng thực tập sinh, du học sinh và điều dưỡng viên; Phân đấu đạt Top 10 xuất khẩu lao động, Top 5 xuất khẩu lao động vào thị trường Nhật Bản. Trường Cao đẳng Đại Việt vươn lên Top trường thu hút sinh viên tốt nhất Việt Nam trong lĩnh vực đào tạo điều dưỡng và du lịch;

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 21/02/2019**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại thời điểm ngày 21/02/2019**

*Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty*

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Ông Đoàn Văn Bình	035071001 342	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	40.500.000	26,23
2.	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	22.082.125	14,3
	<b>Tổng cộng</b>			<b>62.582.125</b>	<b>40,5</b>

*Nguồn: Sổ cổ đông của Tập đoàn CEO tại ngày 21/2/2019*

*Bảng 4: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần*

TT	Tên cổ đông	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Đoàn Thị Thảo	Đoàn Văn Bình	Em gái	0351730000 66	Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	240	0,0002
2.	Đoàn Văn Minh	Đoàn Văn Bình	Em trai	013017413	P 311, Chung cư CT3-1, Khu ĐTM Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	79.650	0,0516
3.	Đỗ Phương Anh	Đoàn Văn Bình	Vợ	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	643.500	0,417
	<b>Tổng cộng</b>					<b>723.390</b>	<b>0,468</b>

*Nguồn: Sổ cổ đông của Tập đoàn CEO tại ngày 21/02/2019*

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 21/02/2019

Bảng 5: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 21/02/2019

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CM ND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/VĐL (%)
1.	Đoàn Văn Bình	035071001342	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	40.500.000	26,23
2.	Đào Minh Quang	013220383	Số 35, Ngách 43/99, Trung Kính, Tổ 10, Trung Hòa, Hà Nội	0	0
3.	Đỗ Phương Anh	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội.	643.500	0,417
4.	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu Điện	0106000490	- Số 68 phố Ngô Quyền, p. Hàng Bài, q. Hoàn Kiếm, Hà Nội.	1.125.000	0,73
5.	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	116/GP-UBCK	Tầng M-3-7, Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội	923	0,0005
6.	Ngân hàng TMCP Quân đội	060297	Số 2, Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	0	0
	<b>Tổng cộng</b>			<b>42.269.423</b>	<b>27,376</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của Tập đoàn CEO tại ngày 21/02/2019

Ghi chú: Các cổ phiếu của cổ đông sáng lập chuyển nhượng có điều kiện trong vòng 03 năm kể từ ngày Công ty được chuyển đổi sang hình thức Công ty cổ phần ngày 29/03/2007 theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, số lượng cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 21/02/2019

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 21/02/2019

STT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>2.226</b>	<b>116.657.317</b>	<b>1.166.573.170.000</b>	<b>75,6</b>
1	Cổ đông tổ chức	19	13.379.724	133.797.240	8,7
	Trong đó: Nhà nước	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	2.207	103.277.593	1.032.775.930.000	66,9
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>52</b>	<b>37.746.674</b>	<b>377.466.740.000</b>	<b>24,4</b>
1	Cổ đông tổ chức	19	37.525.750	375.257.500.000	24,3
2	Cổ đông cá nhân	33	220.924	2.209.240	0,1
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.278</b>	<b>154.403.991</b>	<b>1.544.039.910.000</b>	<b>100</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của Tập đoàn CEO tại ngày 21/02/2019

#### 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.

- Công ty mẹ của Tập đoàn CEO: Không có

▪ Công ty con của Tập đoàn CEO:

❖ Các công ty con nắm giữ 100% vốn bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Trường cao đẳng Đại Việt, Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O và Công ty TNHH C.E.O Hospitality.

- Công ty TNHH MTV C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)

Trụ sở chính: Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản, thương mại.

Đăng ký kinh doanh số 0102143374 cấp lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2007, cấp thay đổi thứ 8 ngày 23 tháng 3 năm 2015.

Điện thoại: (84-24) 37875135

Fax: (84-24) 37875137

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 80.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 80.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 80.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh

- Trường Cao đẳng Đại Việt

Trụ sở chính: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh.

Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 62872316 Fax: (84-4) 62871946

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề

Quyết định thành lập số 816/QĐ-BGDĐT ngày 22/02/2008 của Bộ giáo dục và Đào tạo

Vốn điều lệ đăng ký: 176.900.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 176.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 176.900.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ đăng ký

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 176.900.000.000 đồng, tương ứng 100% vốn điều lệ thực góp.

- Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O (CEO Design)

Trụ sở chính: Tầng 3, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 37875136

Fax: (84-4) 37875137

Lĩnh vực sản xuất: Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng

Đăng ký kinh doanh số 0108267344 cấp ngày 10/5/2018

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2018: 4.418.620.211 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 10.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tại ngày 31/12/2018: 4.418.620.211 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

- **Công ty TNHH C.E.O Hospitality (CEO Hospitality)**

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ quản lý khách sạn

Đăng ký kinh doanh số 1702070874 cấp ngày 26 tháng 11 năm 2016, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 27/02/2019

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 20.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 20.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

❖ *Các Công ty con nắm giữ cổ phần chi phối bao gồm: Công ty cổ phần Phát triển Nhà & Đô thị Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang, Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty cổ phần Du lịch C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO*

- **Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)**

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Tổ 5, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 0305271533 cấp lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007, cấp thay đổi lần hai cấp lại ngày 23 tháng 09 năm 2016

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 200.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018 : 200.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 103.200.000.000 đồng tương đương 51,6% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 103.171.800.403 đồng tương đương 51,6% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Sonasea Villas & Resort 2 và Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences 2)

- **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)**

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Ấp Đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang

Điện thoại: (84-77) 3980026 Fax: (84-77) 3980026

Website: www.ceophuquoc.vn

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 1700446176 cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 2003, cấp thay đổi lần 9 ngày 20/11/2015

Vốn điều lệ đăng ký: 360.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2018: 360.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 216.000.000.000 đồng tương đương 60% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO đến 31/12/2018: 216.000.000.000 đồng tương ứng 60% vốn điều lệ thực góp.

CEO Phú Quốc đang là Chủ đầu tư 02 Dự án lớn tại đảo ngọc Phú Quốc: Dự án Sonasea Villas & Resort, Dự án Sonasea Golf Estate.

- **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (CEO Cần Thơ)**

Trụ sở chính: 88 đường Huỳnh Cương, Phường An Cư, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Điện thoại: (84-4) 37875136

Fax: (84-4) 37875137

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 1801608881 cấp ngày 19/7/2018

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2018: 650.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 99.000.000.000 đồng, tương đương 99% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tại ngày 31/12/2018: 650.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Riverine Can Tho City

- **Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)**

Trụ sở chính: Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 37856926

Fax: (84-4) 37856925

Website: www.ceos.vn

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề và cung ứng nguồn nhân lực, xuất khẩu lao động

Đăng ký kinh doanh số 0103023091 cấp lần đầu ngày 18 tháng 03 năm 2008, cấp thay đổi lần 10 ngày 07/9/2016

Vốn điều lệ đăng ký: 45.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 45.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 22.950.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 22.950.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ thực góp.

Được thành lập và đi vào hoạt động ngày 18/3/2008, tháng 8/2010 chính thức được Bộ lao động thương binh xã hội cấp giấy phép hoạt động trong lĩnh vực Xuất khẩu lao

động, đồng thời là đơn vị đầu tiên được Bộ LĐTBXH đồng ý cho thí điểm triển khai thực tập sinh điều dưỡng sang thị trường Nhật Bản. Đến 31/12/2018, CEO Dịch vụ đã đưa được gần 4000 thực tập sinh và du học sinh sang Nhật Bản, đồng thời khẳng định được vị thế là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

- **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)**

Trụ sở chính: 134 Phan Vinh, Phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại: (84-4) 37875136 Fax: (84-4) 37875137

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 4201743588 cấp đăng ký lần đầu ngày 29/05/2018

Vốn điều lệ đăng ký: 27.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2018: 27.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 26.730.000.000 đồng, tương đương 99% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tại ngày 31/12/2018: 13.770.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort (Sonasea Premier Nha Trang)

- **Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)**

Trụ sở chính: Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 37857440 Fax: (84-4) 37875722

Website: [www.ceoconstruction.com.vn](http://www.ceoconstruction.com.vn)

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng.

Đăng ký kinh doanh số 0103020004 cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 5 ngày 03/02/2016

Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 60.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 30.600.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 30.600.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ thực góp.

- **Công ty cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel)**

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh: Điều hành tua du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa; Kinh doanh lữ hành quốc tế

Đăng ký kinh doanh số 0700525669 cấp lần đầu ngày 16 tháng 03 năm 2011, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 07 tháng 4 năm 2016

Điện thoại: 84.4.3787 5136 Fax: 84.4.3787 5137

Website: [ceotravel.vn](http://ceotravel.vn)

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 20.000.000.000 đồng



Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 10.200.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 10.200.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ thực góp.

**- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)**

Trụ sở chính: Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê

Đăng ký kinh doanh số 5701879860 cấp lần đầu ngày 05/07/2017, cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 13 tháng 03 năm 2019

Điện thoại: 034 894 6868

Website: sonaseavandonharborcity.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 300.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2018: 300.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 195.000.000.000 đồng tương đương 65% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn CEO tính tại ngày 31/12/2018: 195.000.000.000 đồng tương đương 65% vốn điều lệ thực góp.

**- Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO**

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, Lô HH2-1, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 37875136

Fax: (84-4) 37875137

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 0103042899 cấp ngày 16 tháng 12 năm 2009, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 29/5/2014.

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2018: 4.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của Tập đoàn CEO: 4.300.000.000 đồng, tương đương 43% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của Tập đoàn CEO tại ngày 31/12/2018: 4.300.000.000 đồng, tương ứng 87,76% vốn điều lệ thực góp.

**6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty**

Kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Tập đoàn CEO đã trải qua 08 lần tăng vốn. Cụ thể như sau:

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
Vốn ban đầu	78.000.000.000			Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp ngày 29/3/2007
Đợt 1 (Tháng 05/2007 đến tháng 12/2008)	100.000.000.000	22.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	✓ NQ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2007 về việc tăng vốn của ĐHĐCĐ; ✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ; ✓ NQ số 09/2007/QĐ-CTHĐQT ngày 29/5/2007 thông qua danh sách mua cổ phiếu đợt tăng vốn; ✓ NQ số 08/2007/NQ-HĐQT ngày 20/12/2007 thông qua kết quả phát hành đợt tăng vốn; ✓ NQ số 08/2008/QĐ-CTHĐQT về việc thông qua danh sách nhà đầu tư mua cổ phần chưa chào bán hết của đợt tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 02/7/2007.
Đợt 2 (Tháng 04/2010 đến tháng 06/2010)	150.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2010; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 6 ngày 02/6/2010.
Đợt 3 (Tháng 11/2010 đến tháng 12/2010)	250.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 8 ngày 28/12/2010.
Đợt 4 (Tháng 06/2011 đến tháng 07/2011)	300.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010 ✓ Quyết định số 02/QĐ- HĐQT ngày 03/6/2011 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần, tăng vốn điều lệ; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành. ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 9 ngày 15/11/2011.
Đợt 5 (Tháng 12/2012)	343.119.980.000	43.119.980.000	Phát hành ra công chúng	✓ NQ số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2012 của ĐHĐCĐ; ✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHĐCĐ năm 2012; ✓ NQ số 02/NQ-HĐQT ngày 19/4/2012 của HĐQT v/v thực hiện phương án phát hành cổ phần để hoán đổi; ✓ GCNCB cổ phiếu để hoán đổi cổ phần số 57/GCN-UBCK ngày 13/12/2012 của UBCKNN. ✓ Báo cáo KQPH số 846/BC-CTHĐQT ngày 19/12/2012; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				số 0101183550 cấp thay đổi lần 10 ngày 26/12/2012.
Đợt 6 (Tháng 11/2014)	686.239.960.000	343.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2014 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/NQ-HĐQT ngày 07/10/2015 của HĐQT v/v thông qua các nội dung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 2014;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 98/GCN-UBCK ngày 7/11/2014 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 03/BC-CTHĐQT ngày 12/01/2015;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 16 ngày 27/5/2015</li> </ul>
Đợt 7 (Tháng 1/2016)	1.029.359.940.000	343.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 15/HĐQT ngày 23/11/2015 của HĐQT v/v thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 07/GCN-UBCK ngày 29/01/2016 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 167/BC- TGD ngày 12/4/2016;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 19 ngày 12/5/2016</li> <li>✓ Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:                      " Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015.                      Theo mục 4, tờ trình số 319/TTr-HĐQT ngày 04/11/2015 của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 343.119.980.000 đồng. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành là đầu tư vào Dự án Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 189.119.980.000 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 50.000.000.000 đồng; đầu tư vào Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea – Phú Quốc với số tiền 104.000.000.000 đồng.                      Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 27/9/2016, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/NQ-HĐQT ngày 25/12/2016, chi tiết phương án sử</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				dụng vốn điều chỉnh là: đầu tư vào Dự án Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 16.807.961.197 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 80.000.000.000 đồng; mua cổ phần của CTCP Phát triển và Đô thị Nhà Phú Quốc số tiền 156.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O số tiền 2.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O số tiền 20.000.000.000 đồng, góp vốn theo tỷ lệ vốn góp tại CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc số tiền 68.312.018.803 đồng. Công ty đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo phương án điều chỉnh nêu trên."
Đợt 8 (Tháng 8/2017)	1.544.039.910.000	514.679.970.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/3/2017 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/NQ-HĐQT ngày 07/10/2015 của HĐQT v/v thông qua các nội dung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 2014;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 17/GCN-UBCK ngày 26/5/2017 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 5707/BC-CTHĐQT ngày 25/7/2017;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 20 ngày 24/8/2017;</li> <li>✓ Nghị quyết số 12/2017/NQ-HĐQT ngày 21/8/2017 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2017;</li> <li>✓ Nghị quyết số 16b/2017/NQ-HĐQT ngày 28/12/2017 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2017.</li> </ul>

Nguồn: Tập đoàn CEO

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam đã có ý kiến về Báo cáo sử dụng vốn của Tập đoàn CEO đối với đợt tăng vốn gần nhất từ 1.029.359.940.000 đồng lên 1.544.039.910.000 đồng (Tháng 8/2017) như sau:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và phù hợp với cơ sở lập và trình bày Báo cáo sử dụng vốn".

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1 Sản lượng sản phẩm/dịch vụ qua các năm

#### 7.1.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

##### a. Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

###### ▪ Bất động sản và Bất động sản nghỉ dưỡng

Tập đoàn CEO hiện đã, đang triển khai nhiều Dự án trên địa bàn cả nước, tập trung chính tại Phú Quốc, Vân Đồn, Thủ đô Hà Nội và các tỉnh Hà Nam, Cần Thơ, Nha Trang, chủ yếu là các Khu du lịch nghỉ dưỡng, Khu đô thị mới, Tổ hợp chung cư, văn phòng. Các hạng mục chủ yếu là biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, nhà phố thương mại, shophouse, khách sạn lên đến hàng vạn sản phẩm các loại.

Một số Dự án thuộc Công ty con và liên danh triển khai với các đối tác có uy tín nhưng tỷ lệ lợi ích tối thiểu là 25% đến 100%, chủ yếu tỷ lệ này là 51% trở lên.

###### ▪ Du lịch và Quản lý khách sạn

Tập đoàn CEO đang xây dựng thương hiệu về Du lịch và Quản lý khách sạn. Hiện nay, Tập đoàn sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O cung cấp các dịch vụ du lịch trong và ngoài nước, vé máy bay, tổ chức sự kiện; Công ty TNHH C.E.O Hospitality cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành khách sạn và các khu nghỉ dưỡng.

###### ▪ Phát triển nguồn nhân lực

Trường Cao đẳng Đại Việt đã được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản. Đây là các thị trường lao động tiềm năng, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng;

Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hệ thống Trường mầm non, tiểu học tại Khu đô thị Sunny Garden City với quy mô gần 1.200 học sinh, Tập đoàn sẽ triển khai đầu tư trong năm 2019 và dự kiến đưa vào vận hành, khai thác trong năm 2020.

Năm 2018, Tập đoàn đã xuất khẩu được gần 900 lao động sang thị trường Nhật Bản, nâng tổng số lao động đã xuất cảnh sang Nhật Bản đến thời điểm 31/12/2018 là gần 4.000 lao động, đưa Tập đoàn CEO trở thành một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

##### b. Một số Dự án tiêu biểu của Tập đoàn CEO

###### b.1 Danh mục các Dự án tiêu biểu

Bảng 7: Danh mục các dự án tiêu biểu

TT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Dự án Trụ sở làm việc kết hợp Văn phòng cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	Dự án gồm 27 tầng + 02 tầng hầm, 20000 m2 sàn	100%
2	Dự án Khu đô thị Quốc Oai (Sunny Garden City)	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	24,4 ha	100%
3	Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden – Dự án thành phần nằm trong Khu đô thị Sunny Garden City	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	1,05 ha	100%

TT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU
4	Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, TT Thương mại D27 (Seven Star)	Lô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy Hà Nội	1,07 ha	25%
5	Dự án CEO Mê Linh	Xã Mê Linh, Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội	20,2 ha	100%
6	Dự án Khu đô thị River Silk City	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	126,27 ha	100%
7	Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	62,5 ha	100%
8	Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	79,98 ha	60%
9	Dự án Sân golf Bãi Sao Sonasea Golf Estates	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	116 ha	60%
10	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Sonasea Villas & Resort 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	52,09 ha	51,6%
11	Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	108,5 ha	51,6%
12	Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	358,3	65%
13	Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort (Sonasea Premier Nha Trang)	Bãi Dài, Nha Trang, Khánh Hòa	7,97	99%
14	Dự án Khu đô thị Riverine Can Tho City	Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	99,86	99%
15	Dự án Trường cao đẳng Đại Việt	Xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	16,7 ha	100%

Nguồn: Tập đoàn CEO

Hiện nay, Tập đoàn CEO đang thực hiện nhiều dự án có quy mô lớn với tỷ lệ sở hữu 100% hoặc góp vốn với giá trị đầu tư lớn. Do đó, để thực hiện được các dự án này, Tập đoàn CEO đã chủ động lên kế hoạch huy động nguồn tài chính từ những nguồn khác nhau, cụ thể như sau:

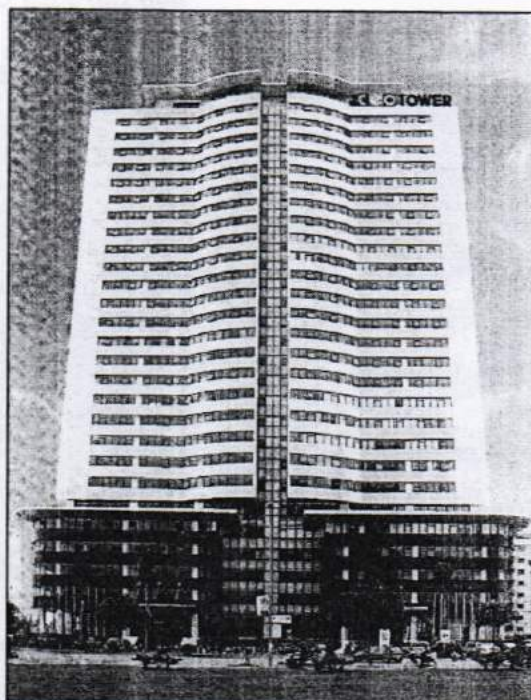
**Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:** Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/03/2019 của Tập đoàn CEO đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.544.039.910.000 đồng lên 2.573.399.850.000 đồng.

**Vay vốn ngân hàng:** Trong giai đoạn vừa qua, Tập đoàn CEO đã thực hiện hợp tác toàn diện với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thanh Xuân, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An để tài trợ vốn triển khai các dự án của Tập đoàn.

Ngoài ra, tùy thuộc vào tình hình sản xuất kinh doanh của công ty, tiến độ và nhu cầu nguồn vốn từ các dự án, Tập đoàn CEO sẽ có các giải pháp khác nhau để đảm bảo công ty luôn chủ động về nguồn tài chính và dòng tiền để thực hiện các dự án của mình.

## b.2 Một số Dự án tiêu biểu

- Dự án Tháp CEO



**Vị trí:**

Dự án nằm trên đường Phạm Hùng, giữa trung tâm khu đô thị mới Mỹ Đình, một trung tâm phát triển năng động nhất phía tây Thủ đô.

**Chủ Đầu tư:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)

**Quy mô Dự án:**

Tòa Tháp văn phòng hạng A cao 27 tầng, dự án có diện tích sàn xây dựng là 20.000 m<sup>2</sup>

**Tổng mức đầu tư:**

200 tỷ VND

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2007-2009

**Tình hình triển khai:**

Đã đưa vào sử dụng tháng 9/2009 với tỷ lệ lấp đầy đến nay đạt 100%

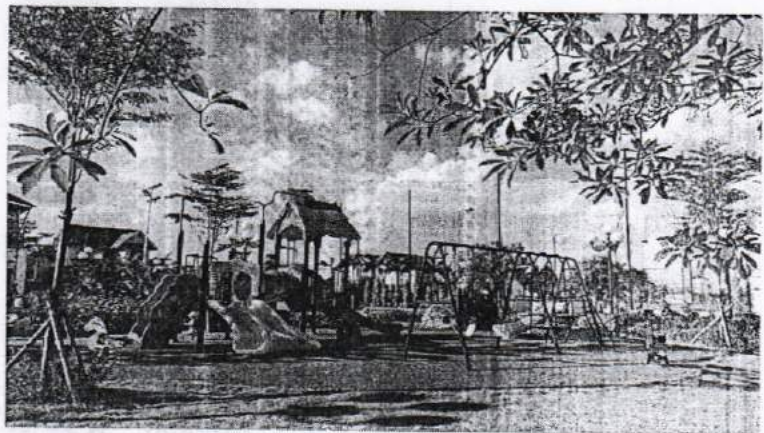
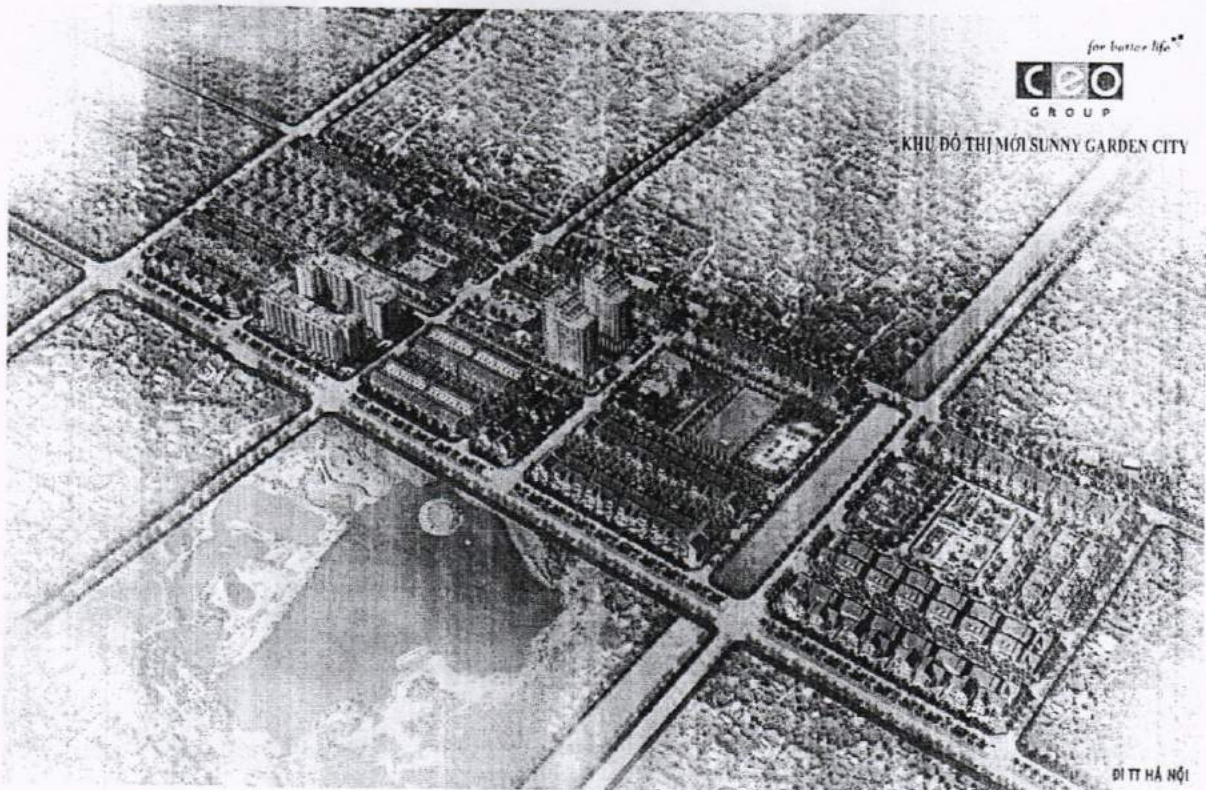
**Hồ sơ pháp lý:**

- Văn bản số 2530/UB ngày 21/7/2004 chấp thuận nguyên tắc giao Chủ đầu tư sử dụng lô đất HH2-1 Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội
- Quyết định số 5769/QĐ-UBND ngày 27/12/2006 cho phép Công ty TNHH thương mại, xây dựng công nghệ Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O) sử dụng lô đất HH2-1 khu đô thị Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội để đầu tư xây dựng trụ sở giao dịch Công ty

Dự án Tháp CEO được thiết kế, tiếp thị và quản lý bởi các công ty có uy tín quốc tế như Architype và CBRE, là dự án đầu tiên khu vực phía Tây hoàn thành và đưa vào sử dụng đúng tiến độ.

Với chất lượng văn phòng được đầu tư đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, chất lượng dịch vụ tốt, trong những năm qua Tháp CEO luôn là một trong số ít các tòa nhà văn phòng có tỷ lệ lấp đầy cao nhất Thủ đô Hà Nội và cả nước. Hiện nay tỷ lệ lấp đầy của Tháp là 100%.

- *Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc KĐT Quốc Oai (Sunny Garden City)*



- Vị trí:** Dự án nằm trên trục đại lộ Thăng Long, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 14km, cách chùa Thầy chưa đầy 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai
- Chủ Đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
- Quy mô Dự án:** Được quy hoạch thấp tầng theo tiêu chuẩn xanh quốc tế trên 24,4 ha, Sunny Garden City cung cấp ra thị trường 323 căn biệt thự cao cấp với diện tích từ 180m<sup>2</sup> - 530m<sup>2</sup>, 72 căn nhà phố thương mại với diện tích từ 100m<sup>2</sup> - 152m<sup>2</sup>, quy mô dân số dự kiến đạt 2.666 người.
- Tổng mức đầu tư:** 1.548 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện Dự án:** 2007-2023
- Tiến độ triển khai:** Dự án cơ bản đã hoàn thành HTKT, xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội như: siêu thị, nhà hàng, công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, công viên thể thao (sân bóng mini, sân tennis...), bãi đỗ xe công cộng. Các hạng



mục như trường học, trung tâm y tế... đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới. Hiện nay, đông đảo cư dân đã về sinh sống tại Khu đô thị.

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại lô đất N1 + N3, đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây;
- Quyết định 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 244.174,5 m<sup>2</sup> đất thuộc địa bàn xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Quyết định 2494/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 một số lô đất thuộc Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai.
- Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại các lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai

▪ **Dự án Nhà ở xã hội - Bamboo Garden**



**Vị trí:**

Là Dự án thành phần thuộc ô đất có ký hiệu CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)

**Chủ Đầu tư:**

**Quy mô Dự án:**

Dự án có diện tích 10.528m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m<sup>2</sup>, gồm 02 tòa nhà cao 09 tầng theo phong cách kiến trúc hiện đại với khoảng 432 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.070 người

**Tổng mức đầu tư:**

242 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2013-2016

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, Dự án đã hoàn thành cả 02 toà nhà chung cư với 432 căn hộ. Dự án đã đi vào vận hành và là lựa chọn an cư lý tưởng của nhiều gia đình.

**Hồ sơ pháp lý:**

- Văn bản số 3870/UBND-QHXDGT ngày 30/5/2013 của UBND TP Hà Nội về việc chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội.

- Văn bản số 4029/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội của Công ty CP Đầu tư C.E.O

- Văn bản số 5635/UBND-XDGT ngày 30/7/2014 của UBND TP Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở xã hội tại ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội

Với việc triển khai Dự án Bamboo Garden, Tập đoàn CEO mong muốn góp phần đảm bảo an sinh xã hội thông qua việc đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở xã hội của cán bộ công chức, viên chức, người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Hà Nội, đồng thời là một bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện Dự án để thu hút người dân về sinh sống tại Khu đô thị.

▪ *Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, Trung tâm thương mại – Seven Star*



**Vị trí:**

Dự án tọa lạc tại tại lô đất D27, trung tâm Khu đô thị mới Cầu Giấy - Hà Nội, tiếp giáp với các khu công viên cây xanh hồ nước trong khu đô thị

**Chủ Đầu tư:**

Liên danh CEO Group; Tập đoàn Bảo Việt và Tổng công ty Constrexim, trong đó CEO tham gia 25%

**Quy mô Dự án:**

Dự án có diện tích khoảng 10.756 m<sup>2</sup>, gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ

chung cư, tầng kỹ thuật + 03 tầng hầm đậu xe và các phòng kỹ thuật).

Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao cấp, 8.000 m<sup>2</sup> sàn trung tâm thương mại và 14.400 m<sup>2</sup> sàn văn phòng cho thuê

**Thời gian thực hiện dự án**

2016 – 2018

**Tổng mức đầu tư:**

2.000 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Dự án đầu tư đang được đơn vị tư vấn Planadd (Hàn Quốc) tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư.

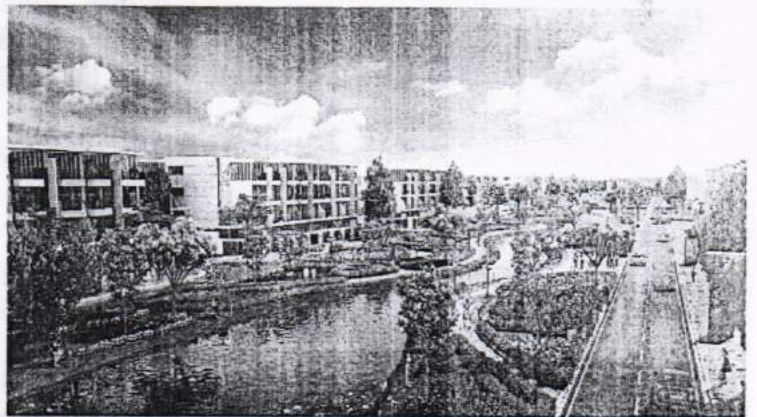
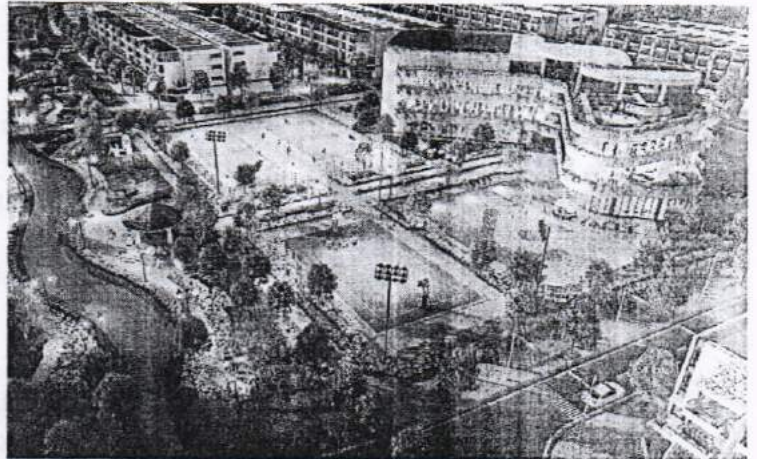
**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định 39/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần còn lại Khu ĐTM Cầu Giấy

- Quyết định 1682/QĐ-UBND ngày 27/4/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao BQL đầu tư xây dựng Khu ĐTM Hà Nội làm chủ đầu tư dự án GPMB và san nền sơ bộ ô đất D27 Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội

- Thỏa thuận liên danh v/v hợp tác đầu tư tham gia dự án BT xây dựng tòa nhà văn phòng hội và hiệp hội tại lô đất D27 Cầu Giấy- Hà Nội

▪ **Dự án Khu đô thị River Silk City**



**Vị trí:**

Tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, khu đô thị River Silk City cách Hà Nội 50km được xây dựng theo mô hình thành phố vệ tinh. Quy hoạch thấp

tăng bởi CPG Singapore theo tiêu chuẩn quốc tế, River Silk City mang đến phong cách sống xanh hiện đại với trọn bộ tiện ích cao cấp ngay trong nội khu. Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, trung tâm thể thao đặc biệt bệnh viện Việt Đức - cơ sở 2 (cách 800 m) và bệnh viện Bạch Mai - cơ sở 2 (cách 1,2 km). Đây là 2 bệnh viện Trung ương với quy mô 5000 giường bệnh mỗi viện, được đầu tư trang thiết bị đồng bộ hiện đại ngang tầm các nước tiên tiến trong khu vực với nguồn nhân lực kỹ thuật cao, ... Gần các trục đường 68m và trung tâm hành chính mới tỉnh Hà Nam.

**Chủ Đầu tư:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích là 126,27 ha, được chia thành 6 phân kỳ:

- Phân kỳ
- I: 4,7 ha (đã hoàn thiện);
- Phân kỳ II, III: 31,1 ha (đang triển khai);
- Phân kỳ IV, V, VI: > 80ha (đang điều chỉnh quy hoạch).

Bao gồm các sản phẩm: Villas, Nhà phố thương mại, Nhà ở liền kề, Tòa nhà hỗn hợp.

**Tổng mức đầu tư:**

Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2012 - 2019

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đã hoàn thành và kinh doanh xong toàn bộ phân kỳ I của Dự án (4,7 ha). Đã có nhiều khách hàng về xây dựng và sinh sống tại Khu đô thị.

Phân kỳ II+III: đã hoàn thành đầu tư xây dựng HTKT, đang triển khai công tác kinh doanh.

Phân kỳ IV, V, VI: Đang triển khai các thủ tục đầu tư

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch 1/2000 khu đô thị CEO Hà Nam

- Quyết định 1771/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị CEO Hà Nam.

- Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 24/01/2011 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt đồ án thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500;

- Quyết định số 876a/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 của UBND tỉnh Hà Nam, Cho phép đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 13/02/2017 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phía Nam thuộc Khu đô thị mới River Silk City;

- Quyết định số 2046/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới

River Silk City;

- Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 12/1/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê giao đất (đợt 1 – khu phía Nam Khu đô thị mới River Silk City) cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để xây dựng HTKT Khu đô thị mới River Silk City, tại các phường: Liêm Tuyền và Liêm Chính, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 14/3/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê giao đất (đợt 2 – khu phía Nam Khu đô thị mới River Silk City) cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để xây dựng HTKT Khu đô thị mới River Silk City, tại địa bàn xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý.

▪ **Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh**



**Vị trí:**

Dự án nằm trên trục đường 100m gần trung tâm hành chính mới của huyện Mê Linh, thuộc quần thể khu đô thị sinh thái Mê Linh tại địa bàn xã Đại Thịnh, xã Tráng Việt, xã Mê Linh, xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà nội, cách trung tâm hội nghị quốc gia 20km.

**Chủ Đầu tư:**

Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (Tập đoàn CEO sở hữu 100%)

**Quy mô Dự án:**

Dự án với tổng diện tích 20,3 ha với các sản phẩm: Villa, Shophouse, Liên kế, Nhà ở xã hội, Toà nhà hỗn hợp.

**Tổng mức đầu tư:**

2.000 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đang tiến hành các thủ tục về đền bù GPMB.

Đang thực hiện điều chỉnh Quy hoạch cho phù hợp với Quy hoạch phân khu.

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận Công ty cổ phần

C.E.O Quốc tế làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc;

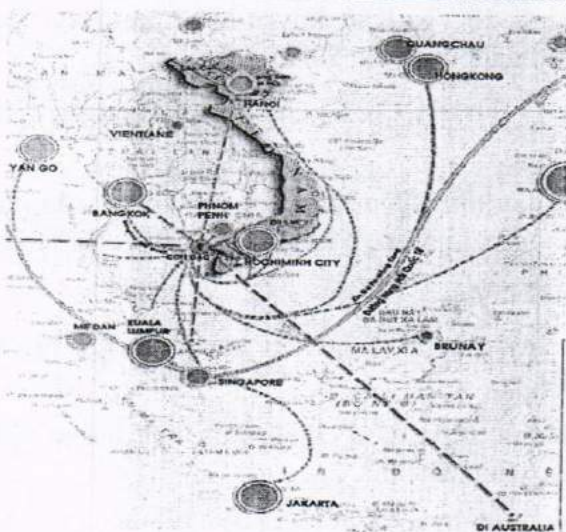
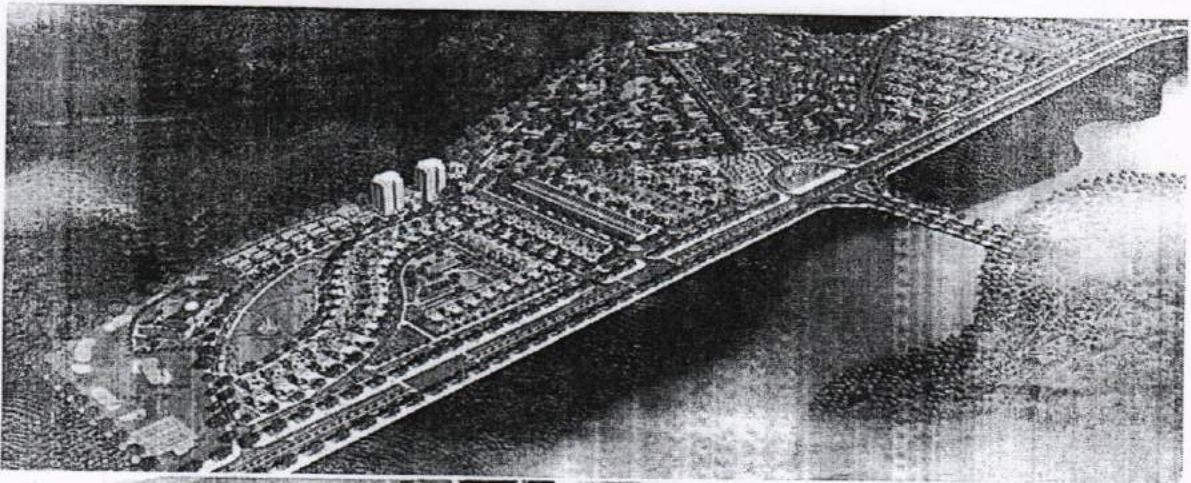
- Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt QH chi tiết 1/500 khu đô thị CEO Mê Linh;

- Quyết định số 2518/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về Cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh tại huyện Mê Linh - tỉnh Vĩnh Phúc;

- Quyết định số 8020/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;

- Quyết định số 1089/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND huyện Mê Linh v/v thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Xây dựng khi đô thị mới CEO Mê Linh.

▪ *Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences - Phú Quốc*

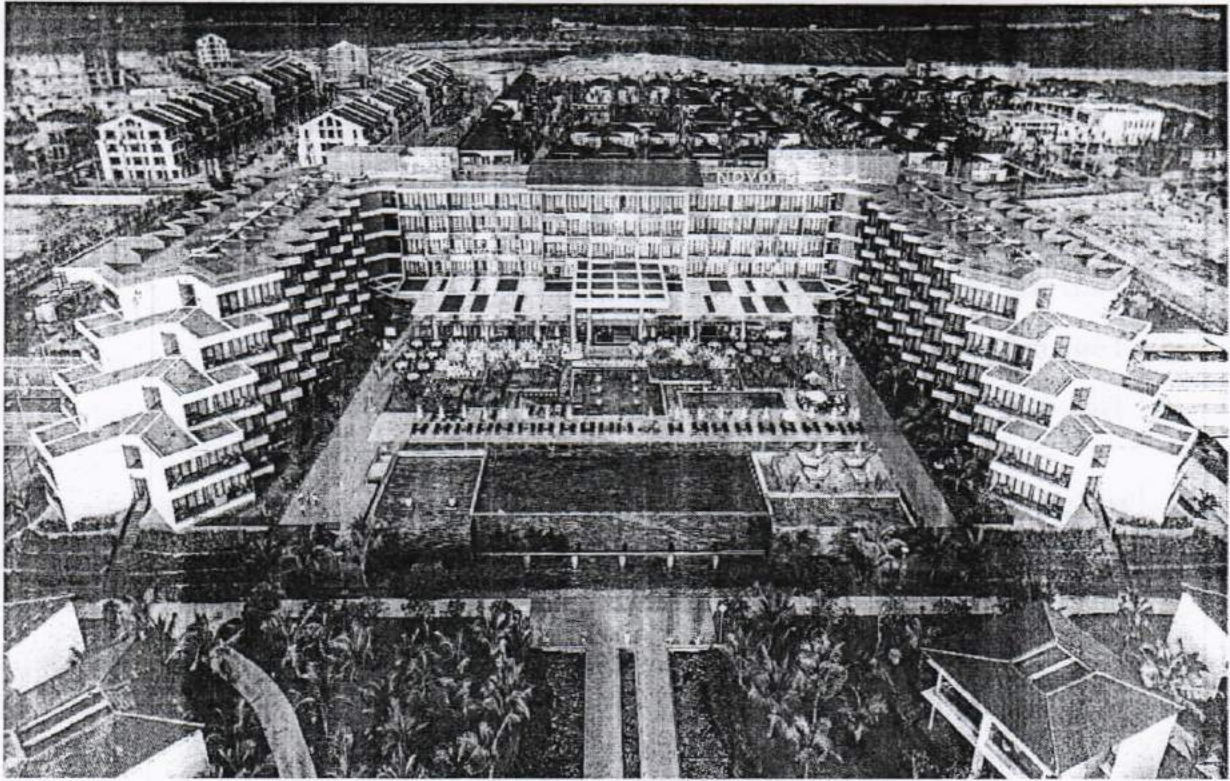


<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại trung tâm của Bãi Trường, khu vực tập trung các dự án lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nằm trên núi Dương Tơ Huyện Đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang nhìn ra biển Bãi Trường
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích là 62,5ha, gồm 760 lô biệt thự hướng biển.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư HTKT:</b>	1.692 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục về đền bù GPMB.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 08/6/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.</li> <li>- Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/04/2014 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.</li> <li>- Trích Biên bản họp số 14/BB-BQLKKTQP ngày 16/11/2015 về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences.</li> <li>- Quyết định 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc.</li> </ul>

▪ **Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1**

KHU TỔ HỢP DU LỊCH SONASEA VILLAS & RESORT  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ DƯƠNG TƠ, HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG, VIỆT NAM





**Vị trí:**

Dự án nằm tại Khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương To, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

**Chủ Đầu tư:**

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó Tập đoàn CEO sở hữu 60%

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích thực hiện dự án 79,98 ha, bao gồm các loại sản phẩm đa dạng: villas, shophouse, khách sạn, khu vui chơi giải trí...

**Thời gian thực hiện dự án**

2013 - 2019

**Tổng mức đầu tư:**

4.518 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đã hoàn thành cơ bản HTKT, Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort, Khu phố đi bộ Sonasea Shopping Center và dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc đã hoàn thành và đưa vào khai thác và hàng loạt

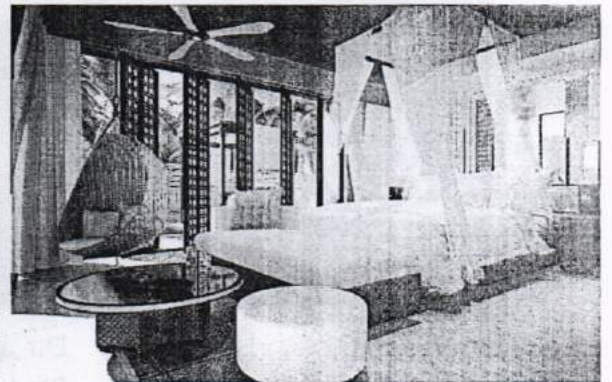


công trình khác...

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 23/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000891 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 14/12/2012;
- Quyết định số 2765/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500;
- Văn bản số 48/TKH-NS ngày 15/8/2014 về việc xác nhận số tiền ứng bồi thường hỗ trợ tái định cư;
- Quyết định số 142/QĐ-BQTPTPQ ngày 25/12/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

▪ **Dự án Novotel Phú Quốc Resort thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1**



**Vị trí:**

Dự án nằm trong Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1 tại Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

**Chủ Đầu tư:**

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó Tập đoàn CEO sở hữu 60%

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích thực hiện dự án 7,3 ha, bao gồm 300 phòng khách sạn các loại Phòng: Superior, Suite Superior, Deluxe,

Biệt thự hướng biển với bể bơi riêng, Biệt thự hướng vườn.

**Thời gian thực hiện dự án**

Đã khánh thành ngày 18/01/2016

**Tổng mức đầu tư:**

1.700 tỷ đồng

- *Dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc thuộc Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1*



**Vị trí:**

Dự án nằm trong Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1 tại Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

**Chủ Đầu tư:**

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó Tập đoàn CEO sở hữu 60%

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích thực hiện dự án 3,4 ha, là khu nghỉ dưỡng 5 sao bao gồm 549 Căn hộ nghỉ dưỡng và 16 Biệt thự biển

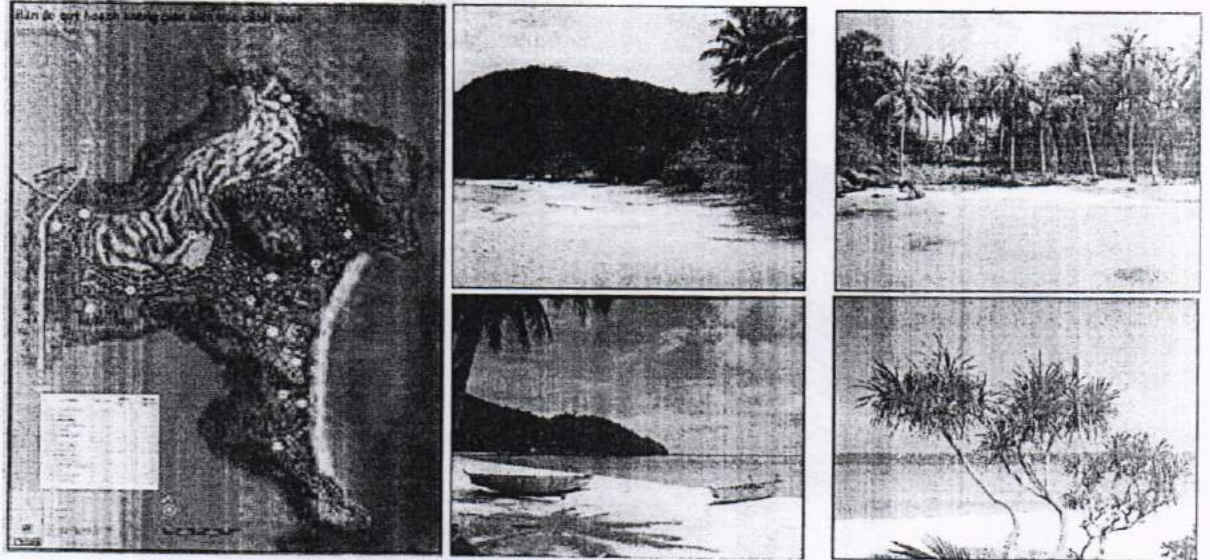
**Thời gian thực hiện dự án**

Đã khai trương ngày 20.01.2019

**Tổng mức đầu tư:**

1.500 tỷ đồng

▪ Dự án Khu du lịch sinh thái sân golf và biệt thự nghỉ dưỡng Sonasea Golf Estates



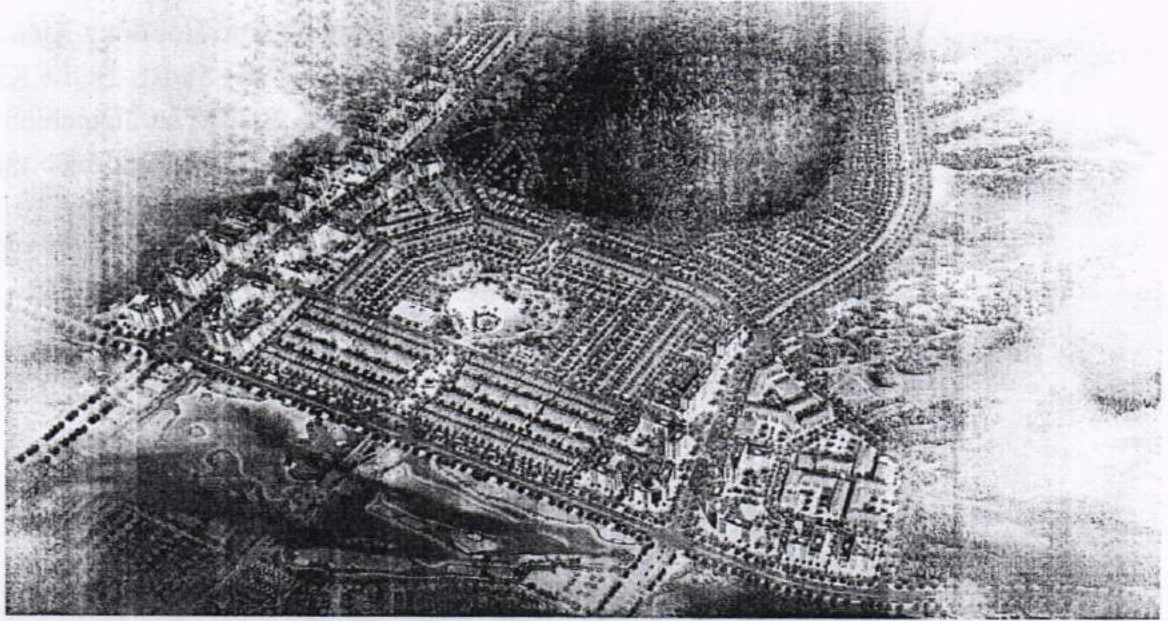
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 116 ha, bao gồm sân golf và 260 lô biệt thự hướng biển.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	618 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được phê duyệt QH 1/2000 và phê duyệt nhiệm vụ QH 1/500, Chủ đầu tư đang tiến hành quy hoạch tỷ lệ 1/500 và chuẩn bị các công tác cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000;</li> <li>- Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 02/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.</li> </ul>

▪ Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Sonasea Villas & Resort 2)



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (Tập đoàn CEO sở hữu 51,6%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	52 ha với các sản phẩm như: biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, resort, khu dịch vụ du lịch ...
<b>Thời gian thực hiện dự án phân khu 1:</b>	2018 - 2024
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	3.092 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã hoàn thiện cơ bản HTKT và kiến trúc 318 căn biệt thự, nhà tiện ích, đang tích cực hoàn thiện để khai trương trong 2019.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đầu tư số 56121001057 do Ban Quản lý ĐTPT Đào Phú Quốc, Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/3/2015;</li> <li>- Quyết định số 206/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 09/12/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 520.000m<sup>2</sup>;</li> <li>- Quyết định số 170/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 11/7/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 275.896m<sup>2</sup>.</li> </ul>

▪ Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences 2)

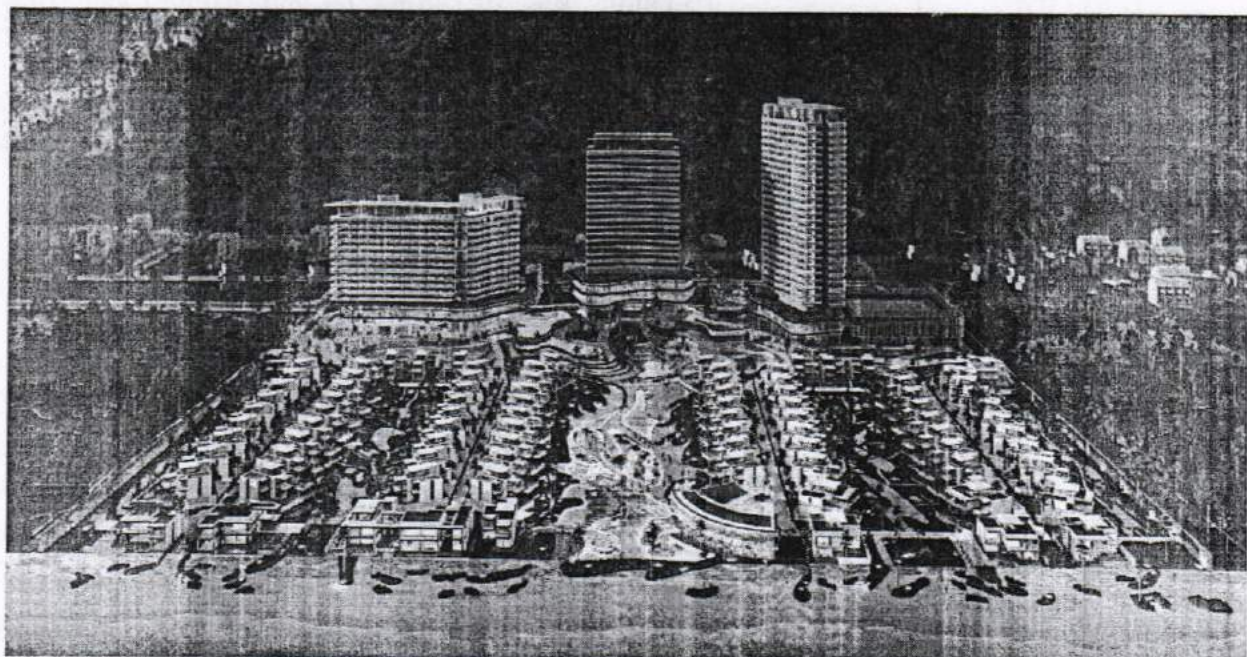


<b>Vị trí:</b>	Đường Bào xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
<b>Quy mô Dự án:</b>	98,2 ha, bao gồm nhà phố thương mại và biệt thự
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	Dự kiến từ năm 2019 đến năm 2024
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	Dự kiến 2.600 tỷ
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đang làm thủ tục điều chỉnh quy hoạch.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 31/5/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị mới Đường Bào thuộc khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 121,7763 ha;</li> <li>- Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ điều</li> </ul>

chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư cao cấp Đường Bào xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 138,5086 ha;

- Biên bản họp tổ thường trực Hội đồng Kiến trúc – Quy hoạch Đảo Phú Quốc số 58/BB-BQLKKTQP ngày 11/5/2017 về việc thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence (phase 2) tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 982398m<sup>2</sup>.

▪ **Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City**





<b>Vị trí:</b>	Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn
<b>Quy mô Dự án:</b>	358,5 ha
<b>Quy mô phân khu 1</b>	67ha, là Khu tổ hợp nghỉ dưỡng bao gồm Villas, Nhà phố thương mại, Tòa nhà hỗn hợp, khách sạn, condotel, bến du thuyền, shophouse, khu vui chơi giải trí.
<b>Thời gian thực hiện dự án phân khu 1:</b>	2018 - 2023
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.661 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đang triển khai thi công HTKT và tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan và thẩm định thiết kế.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định 1138/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;</li> <li>- Quyết định chủ trương đầu tư số 3028/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh đối với Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;</li> <li>- Quyết định số 3691/QĐ-UBND ngày 18/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (tên cũ là Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn;</li> </ul>

- Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 09/1/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1.

▪ **Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort (Sonasea Premier Nha Trang)**





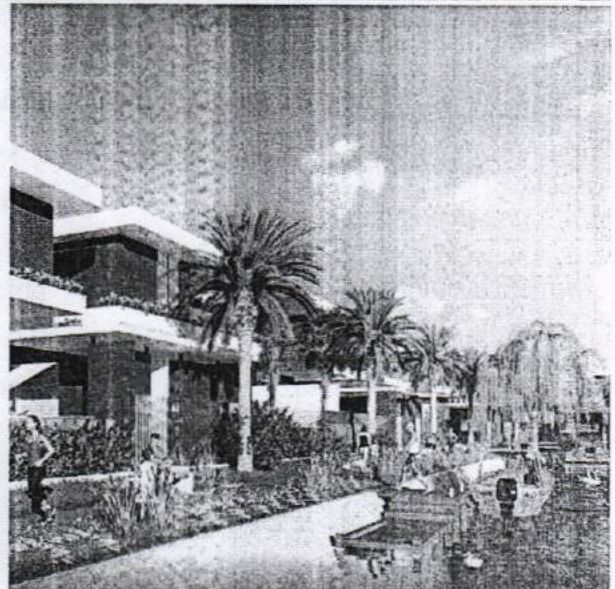
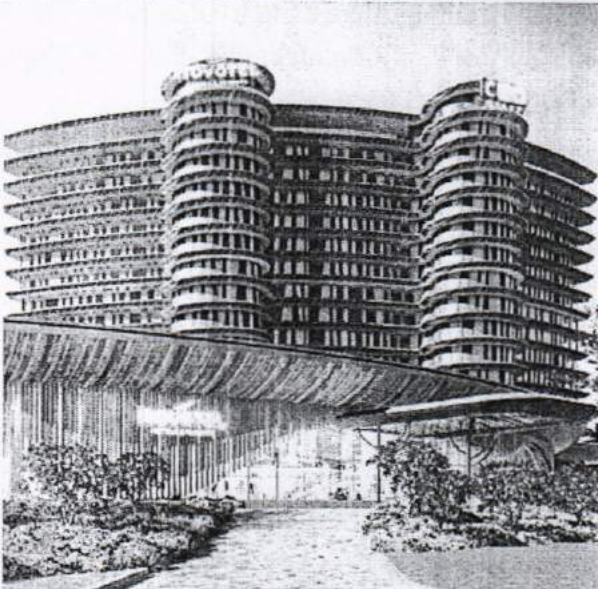
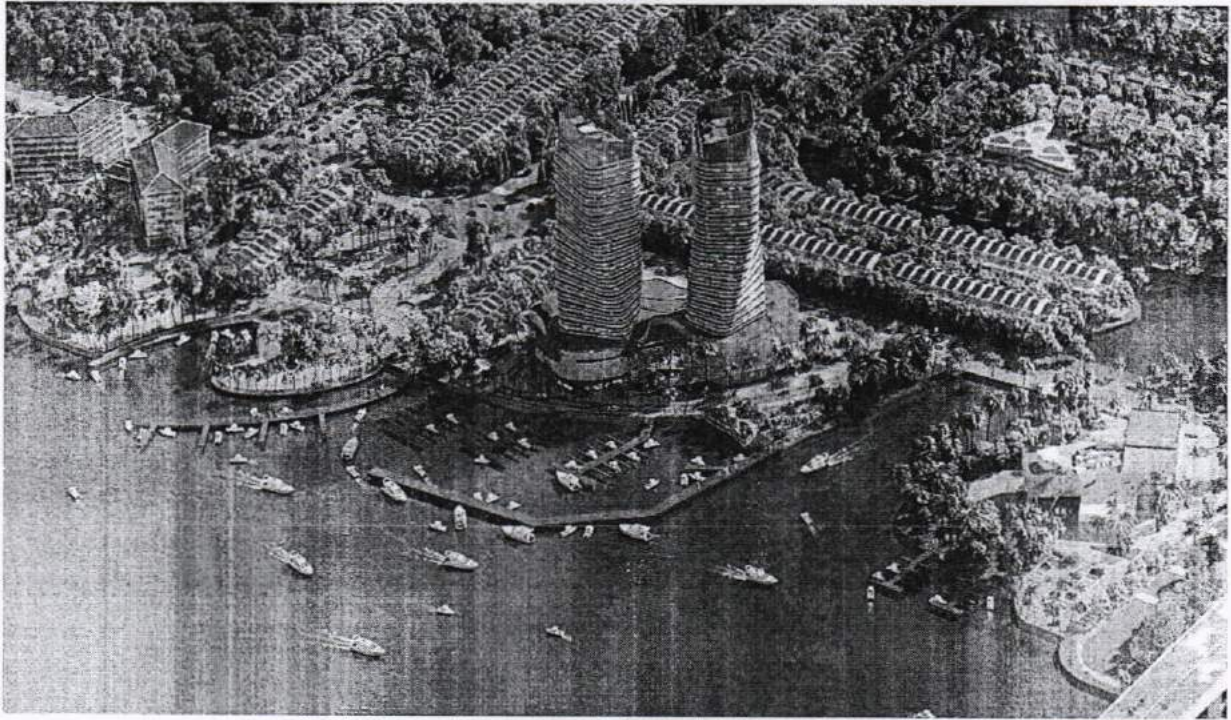
<b>Vị trí:</b>	Bãi Dài, Nha Trang, Khánh Hòa
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang
<b>Quy mô Dự án:</b>	7,97 ha bao gồm các sản phẩm: Khách sạn, Condotel, Villas
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	36 tháng kể từ ngày cấp phép xây dựng
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	255 tỷ
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đang triển khai thi công.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1653<sup>a</sup>/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu Du lịch Green Hotel and Resort, tại Lô D12b – Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;</li> <li>- Ngày 30/6/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2062303885 thay đổi lần thứ 2, chứng nhận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang;</li> <li>- Ngày 16/11/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT-14577 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang.</li> </ul>

▪ Dự án Khu đô thị Sonasea Riverine Can Tho City



- 1 Công trình điểm nhấn cửa ngõ  
Gateway landmark
- 2 Khu nhà ở xã hội  
Social housing cluster
- 3 Trung tâm học và dịch vụ tiện ích  
School and public amenities
- 4 Trung tâm thương mại Waterpoint  
Waterpoint commercial center

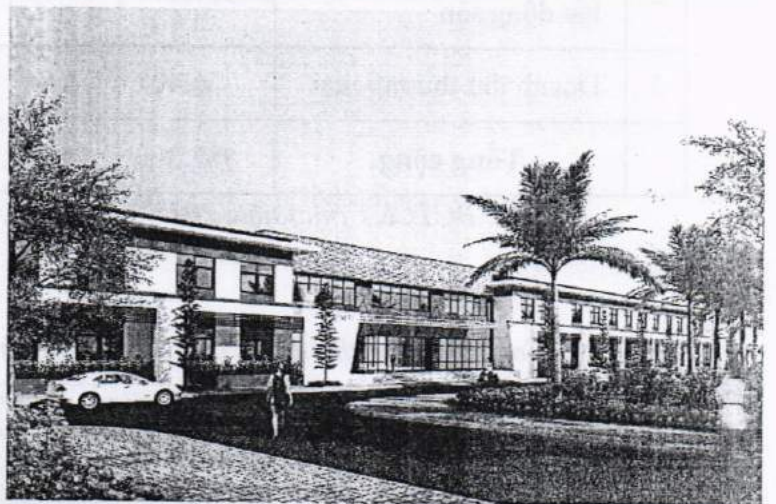
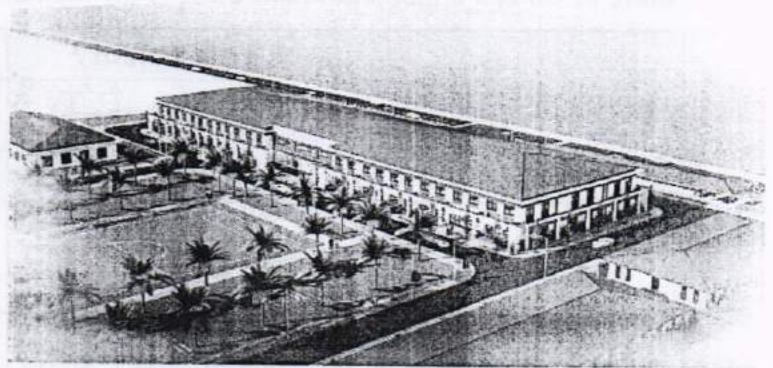
- 5 Dãy nhà phố thương mại  
Shophouses
- 6 Khai thác thế cao cấp Riverside  
luxury Riverside villas
- 7 Khách sạn & du lịch nghỉ dưỡng Bến Tây Đô  
Western style hotel resort
- 8 Quảng trường Bến Tây Đô  
Western square plaza



<b>Vị trí:</b>	Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
<b>Quy mô Dự án:</b>	99,86 ha với các sản phẩm như Khách sạn, biệt thự, condotel.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2019 - 2024
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.655 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đang tích cực thực hiện các công tác liên quan đến thủ tục pháp lý để dự án sớm được triển khai như: Lập hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết, công tác đền bù GPMB,...
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày

14/12/2018 của UBND thành phố Cần Thơ v/v chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine CanTho City), quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

▪ Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt



**Vị trí:**

Dự án nằm trên vị trí đất của xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, cách Hà Nội khoảng 20km, trên trục Quốc lộ 1

**Chủ Đầu tư:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích đất thực hiện dự án 16,7 ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh viên

**Tổng mức đầu tư:**

367 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đã hoàn thành đầu tư giai đoạn 1 và đưa vào hoạt động từ năm 2016.

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty CP Đầu tư C.E.O để xây dựng trường Cao đẳng Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Đại Việt tại huyện Tiên Du;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 21-1-2-1-000 038 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 05/11/2007;
- Quyết định số 816/QĐ-BGDĐT ngày 22/02/2008 của Bộ Giáo dục & Đào tạo về việc thành lập trường Cao đẳng Đại Việt.

### 7.1.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

TT	Diễn giải	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	133.776	34,54	171.100	20,41	11.527	4,15
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	197.177	50,90	589.685	70,34	231.992	83,51
3	Doanh thu thương mại	56.407	14,56	77.507	9,25	34.288	12,34
	<b>Tổng cộng</b>	<b>387.360</b>	<b>100</b>	<b>838.293</b>	<b>100</b>	<b>277.807</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2017, năm 2018 và BCTC (mẹ) Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

TT	Diễn giải	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	451.288	24,62	546.966	24,35	166.264	15,96
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.324.688	72,28	1.619.411	72,09	840.863	80,74
3	Doanh thu thương mại	56.822	3,10	79.861	3,56	34.349	3,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.832.798</b>	<b>100</b>	<b>2.246.238</b>	<b>100</b>	<b>1.041.476</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2018 đạt hơn 2.246 tỷ đồng, tăng xấp xỉ 22,56% so với năm 2017.

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty tăng chủ yếu do Tập đoàn bắt đầu khai thác khách sạn Novotel Phu Quoc Resort và kinh doanh nhà biệt thự, nhà phố thương mại thuộc dự án Sonasea Villas & Resort.

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

TT	Diễn giải	Năm 2017			Năm 2018			Quý 1/2019		
		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	85.431	76,70	22,05	71.525	29,31	8,53	4.854	6,37	1,75
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	24.764	22,23	6,39	171.057	70,09	20,41	70.647	92,68	25,43
3	Lợi nhuận gộp thương mại	1.190	1,07	0,31	1.460	0,60	0,17	723	0,95	0,26
	<b>Tổng cộng</b>	<b>111.385</b>	<b>100</b>	<b>28,75</b>	<b>244.042</b>	<b>100</b>	<b>29,11</b>	<b>76.224</b>	<b>100</b>	<b>27,44</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2017, năm 2018 và BCTC (mẹ) Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

TT	Diễn giải	Năm 2017			Năm 2018			Quý 1/2019		
		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	200.138	27,64	200.138	27,64	200.138	27,64	658	0,22	0,06
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	522.343	72,14	522.343	72,14	522.343	72,14	10.483	3,46	1,01
3	Lợi nhuận gộp thương mại	1.605	0,22	1.605	0,22	1.605	0,22	291.767	96,32	28,01
	<b>Tổng cộng</b>	<b>724.086</b>	<b>100</b>	<b>724.086</b>	<b>100</b>	<b>724.086</b>	<b>100</b>	<b>302.908</b>	<b>100</b>	<b>29,08</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Năm 2018, lợi nhuận gộp của Công ty đạt hơn 855 tỷ đồng, tăng 18,12% so với năm 2017.

Trong đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 76,21% tổng lợi nhuận gộp và lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 23,72% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

**Chi phí sản xuất**

Bảng 12: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2017, 2018 và Quý 1/2019

TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
		Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	1.108.713	75,53	1.108.713	75,53	738.567	79,25
2	Chi phí tài chính	124.371	8,47	124.371	8,47	38.712	4,15
3	Chi phí bán hàng	36.896	2,51	36.896	2,51	68.632	7,36
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	197.033	13,42	197.033	13,42	85.419	9,17
5	Chi phí khác	927	0,06	927	0,06	622	0,07
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.467.940</b>	<b>100</b>	<b>1.467.940</b>	<b>100</b>	<b>931.952</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, năm 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Lợi nhuận trước thuế năm 2018 tăng 23,62% so với năm 2017 do tổng doanh thu năm 2018 tăng 22,56% so với tổng doanh thu năm 2017, tổng chi phí năm 2018 tăng 27,34% so với tổng chi phí năm 2017.

Tổng chi phí năm 2018 tăng do tất cả các khoản mục chi phí đều tăng, trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 22,63%, chi phí bán hàng tăng 65,07%, giá vốn hàng bán tăng 25,46%, chi phí tài chính tăng 12,72%, do trong năm 2018, Công ty đẩy mạnh công tác bán hàng tăng quy mô.

**7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả cung cấp dịch vụ của tổ chức phát hành**

▪ **Đối với bất động sản nghỉ dưỡng**

- Ngày 18/01/2016, Tập đoàn CEO chính thức 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 15/4/2017, Tập đoàn chính thức 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 04/5/2018, Tập đoàn CEO và Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới Accor đã cùng ký bản ghi nhớ phát triển tổ hợp Sonasea Van Don Complex với 3 thương hiệu danh tiếng: Pullman, Novotel Suites và Ibis Style.

- Ngày 8/11/2018, Tập đoàn CEO đã ký kết hợp đồng tư vấn thiết kế dự án Sonasea Van Don Complex nằm trong tổ hợp Sonasea Van Don Harbor City (Vân Đồn – Quảng Ninh) cùng đơn vị thiết kế hàng đầu thế giới – Dark Horse Architecture (Úc).
  - Chính thức khai trương dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc – Dự án căn hộ nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế 5 sao tại Phú Quốc, góp phần đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao của du khách khi đến Đảo Ngọc, đây cũng là bước đi chiến lược trong kế hoạch hiện thực hóa hoạt động đầu tư chuỗi nghỉ dưỡng của Tập đoàn CEO.
  - Đang hoàn thành các thủ tục đầu tư Dự án Sonasea Premier Nha Trang để triển khai thi công từ năm 2019;
  - Đã ký thỏa thuận hợp tác với UBND tỉnh Quảng Bình và đang xúc tiến hoàn tất các thủ tục của Dự án Sonasea Quang Binh Resort tại Đồng Hới – Quảng Bình có quy mô khoảng 7,5 ha, với các sản phẩm: Villa, khách sạn, shophouse...
- **Đối với bất động sản Nhà ở**
- Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích của dự án Sunny Garden City được hoàn thiện, năm 2018, Khu đô thị Sunny Garden City vinh dự lọt Top 20 không gian sống chuẩn mực nhất Việt Nam do Báo đầu tư tổ chức.
  - Ngày 26/10/2018, Tập đoàn CEO đã tổ chức Lễ Khánh thành và ra mắt khu nhà phố thương mại thuộc Khu đô thị Sunny Garden City. Việc khánh thành và ra mắt khu phố thương mại tại Khu đô thị vừa thúc đẩy hoạt động kinh doanh vừa đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ chất lượng cao của cư dân.
  - Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden đã thu hút được nhiều cư dân về sinh sống. Công tác quản lý, vận hành đáp ứng yêu cầu của cư dân.
  - Tập đoàn đã tổ chức Lễ khánh thành hạ tầng kỹ thuật và giới thiệu dự án Khu đô thị River Silk City - Sông Xanh (Phân kỳ II & III) được đánh giá là dự án được đầu tư đồng bộ và chất lượng nhất tại tỉnh Hà Nam.
  - Đã được UBND thành phố Cần Thơ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Riverine Can Tho City tại Cái Răng – Cần Thơ với quy mô khoảng 99,86 với các sản phẩm: Villas, Khách sạn, Resort, shophouse, liền kề, tòa nhà hỗn hợp...
- **Đối với Bất động sản văn phòng**
- Tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy 100% và đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà CEO.
- **Đối với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực**
- Trường Cao đẳng Đại Việt đã được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản. Đây là các thị trường lao động tiềm năng, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng;
  - Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hệ thống Trường mầm non, tiểu học tại Khu đô thị Sunny Garden City với quy mô gần 1.200 học sinh, Tập đoàn sẽ triển khai đầu tư trong năm 2019 và dự kiến đưa vào vận hành, khai thác trong năm 2020.
  - Năm 2018, Tập đoàn đã xuất khẩu được gần 900 lao động sang thị trường Nhật Bản, nâng tổng số lao động đã xuất cảnh sang Nhật Bản đến thời điểm 31/12/2018 là gần 4.000 lao động, đưa Tập đoàn CEO trở thành một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản;
- **Đối với hoạt động xây dựng**

- Năm 2018, CEO xây dựng tiếp tục tập trung triển khai thi công các Dự án của các đơn vị trong Tập đoàn tại Phú Quốc, Vân Đồn, Hà Nam, Hà Nội và được giao tổng thầu một số hạng mục dự án của Tập đoàn. Đây là tiền đề cho việc thực hiện mục tiêu trở thành tổng thầu các dự án của Tập đoàn vào năm 2021.
- CEO Xây dựng được vinh danh Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2018.
- CEO Xây dựng đã bắt đầu triển khai thi công ngoài Tập đoàn và đã được các Chủ đầu tư khác ngoài Tập đoàn tin tưởng lựa chọn.

#### **Đối với hoạt động du lịch và quản lý khách sạn**

- Novotel Phu Quoc Resort là một trong những khu nghỉ dưỡng hàng đầu tại Phú Quốc, được khách hàng đánh giá cao. Năm 2018, Novotel Phu Quoc Resort đạt giải “Khu nghỉ dưỡng xuất sắc của năm”, tại Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam 2018.
- CEO Travel vinh dự nhận giải “Công ty Lữ hành và Tổ chức sự kiện uy tín, chất lượng tại Việt Nam” do Tạp chí The Guide thuộc Thời báo Kinh tế Việt Nam tổ chức.
- Trong năm 2018, CEO Hospitality đã hoàn thiện cơ cấu tổ chức và tổ chức xong bộ máy nhân sự cho Khách sạn Best Western Premier Sonasea Phú Quốc để khách sạn chính thức đi vào vận hành kinh doanh kể từ tháng 01/2019.

### **7.3 Hoạt động Marketing**

- Để tiếp tục quảng bá hình ảnh, thương hiệu, CEO đã chủ động thực hiện các biện pháp tiếp thị và truyền thông như:
  - Ban Marketing & Truyền thông đảm nhận nhiệm vụ Marketing cho từng sản phẩm, dịch vụ của Công ty, đồng thời thực hiện các hoạt động PR, truyền thông để xây dựng hình ảnh, thương hiệu. Năm 2018, Tập đoàn CEO thuê đơn vị tư vấn chuyên nghiệp xây dựng cấu trúc thương hiệu Tập đoàn, xây dựng thương hiệu các sản phẩm của Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City.
  - Về chính sách để quảng bá thương hiệu: Tập đoàn CEO xây dựng chiến lược thương hiệu dài hạn và lập kế hoạch triển khai hằng năm để từng bước thực hiện chiến lược đó. Kế hoạch marketing và truyền thông bám sát mục tiêu kinh doanh, được phê duyệt. Xây dựng hình ảnh một tập đoàn phát triển bền vững, trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực.
  - Tập đoàn CEO đa dạng hóa hình thức PR, truyền thông để quảng bá tốt cho thương hiệu của mình như: xây dựng và phát triển hệ thống website, thực hiện tốt công tác quản trị thương hiệu; quảng cáo, PR trên báo giấy, báo hình, báo mạng, các hoạt động truyền thông cộng đồng, tham gia công tác từ thiện xã hội.
- **Công tác PR - Marketing năm 2017 và 2018:**
  - Tập trung hoạt động marketing cho các dự án trọng điểm như: Khu đô thị River Silk City (phân kỳ II – III), Khu đô thị Sunny Garden City, Bamboo Garden, Tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort, Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort, Khu biệt thự nghỉ dưỡng Novotel Villas, Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc... nhằm thúc đẩy công tác bán hàng.
  - Truyền thông các thông tin liên quan đến các sự kiện lớn, các dự án của Tập đoàn trên các kênh truyền hình, các đầu báo lớn, báo chuyên về tài chính, đầu tư, bất động sản. Công ty tích cực tham gia các hội chợ, triển lãm, hội thảo, hoạt động xã hội khác... để quảng bá hình ảnh và thương hiệu Tập đoàn CEO.
  - Phát triển văn hóa nội bộ vững mạnh trong toàn Tập đoàn thông qua việc tổ chức các hoạt động văn hóa như: Lễ kỷ niệm Thành lập Tập đoàn, Ngày hội thể thao, Lễ Kỷ niệm



ngày 8/3... Xây dựng một tập thể CEO đoàn kết, vững mạnh, mang bản sắc riêng, tích cực góp phần vào phát triển môi trường làm việc cạnh tranh dành cho nhân sự.

▪ **Giải thưởng thương hiệu tiêu biểu năm 2017, năm 2018 như:**

- Tập đoàn CEO được HNX vinh danh TOP 30 các doanh nghiệp thực hiện quản trị công ty tốt nhất;
- Dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc được vinh danh giải thưởng thiết kế cảnh quan đẹp nhất (Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2017);
- Được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương lao động hạng Ba Được UBND thành phố Hà Nội tặng bằng khen vì đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ SXKD;
- Năm 2017, Tập đoàn đứng thứ 310 trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500). Năm 2018, Tập đoàn CEO tăng 12 bậc (từ 310 lên 298) trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500);
- Tập đoàn CEO vinh dự nhận cờ khen thưởng của Thành phố Hà Nội năm 2018;
- Tập đoàn CEO nằm trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2017 và 2018 (Vietnam Report);
- Công đoàn Công ty được Liên đoàn lao động Thành phố tặng bằng khen Công đoàn vững mạnh xuất sắc năm 2018;
- Vinh danh trong TOP 11 Nhà phát triển Bất động sản uy tín nhất Việt Nam (Giải thưởng Bất động sản Quốc gia 2018);
- Dự án Sunny Garden City được vinh danh Không gian sống chuẩn mực nhất Việt Nam (Báo Đầu Tư tổ chức);
- Tập đoàn CEO nằm trong Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2018 (Tạp chí Nhịp cầu đầu tư);
- Năm 2018, Tập đoàn CEO xếp thứ 160/500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất và xếp thứ 84/500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất;
- Tập đoàn CEO đã vinh dự nhận Bảng vàng ghi danh do Chủ tịch UBND TP. Hà Nội trao tặng và biểu dương doanh nghiệp đã hưởng ứng tích cực chương trình “Vòng tay nhân ái”;
- Tập đoàn CEO được biểu dương là “Doanh nghiệp tiêu biểu trong phong trào toàn dân PCCC”;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort vinh danh “Khu nghỉ dưỡng của năm” (The Guide Awards 2018);
- CEO Xây dựng được vinh danh Thương hiệu mạnh năm 2018;
- CEO Travel được vinh danh “Công ty Lữ hành và Tổ chức sự kiện uy tín, chất lượng hàng đầu Việt Nam” (The Guide Awards 2018);
- Công ty CP Đầu tư và phát triển Phú Quốc và Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc nằm trong TOP 1000 doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất Việt Nam 2017.

▪ **Kế hoạch năm 2019**

- Xây dựng Kế hoạch và chiến lược quảng bá thương hiệu của Tập đoàn với tầm nhìn nằm trong Top 250 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) với sứ mệnh: Phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, cân bằng lợi ích giữa Doanh nghiệp, cộng đồng và đất nước;

- Tập trung đẩy mạnh hoạt động Marketing truyền thông cho các dự án trọng điểm: Sonasea Vân Đồn Harbor City, Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences, River Silk City (phân kỳ II+III)... và các dự án mới do Tập đoàn đầu tư;
- Xây dựng các chương trình truyền thông nội bộ dành cho CBNV, hướng đến một tập thể đoàn kết, vững mạnh, chung một mục tiêu; một môi trường làm việc cạnh tranh và thu hút nhân sự giỏi tham gia;
- Lựa chọn và sử dụng các kênh truyền thông hiệu quả, có tính tương tác cao;
- Sáng tạo trong phương thức truyền thông: viral, tận dụng mạng xã hội, WOM...;
- Tiếp tục minh bạch hóa thông tin tới nhà đầu tư, đối tác, cổ đông.

#### 7.4 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Biểu tượng logo của Công ty:

*Vì cuộc sống chất lượng hơn*



- Website của Công ty: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)
- Ý nghĩa logo: Logo của CEO là 3 ký tự màu trắng kết hợp với 3 khối màu xanh lá cây, cam và xanh nước biển, thể hiện đầy đủ các lĩnh vực kinh doanh và thông điệp của Tập đoàn. Thành tố GROUP bên dưới khối màu thể hiện rõ mô hình tập đoàn, hoạt động đa ngành và liên kết chặt chẽ với nhau, tương hỗ nhau cùng phát triển.

- **Cụm ký tự CEO:** Là chữ cái viết tắt tiếng Anh của các lĩnh vực kinh doanh chính:

+ C trong **Construction**: đầu tư xây dựng.

+ E trong **Real Estate** và **Education**: bất động sản và đào tạo, phát triển nhân lực.

+ O trong **Organization**: tổ chức.

Ý nghĩa gốc: Tập đoàn CEO hoạt động như một tổ chức trong hai lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo gắn với cung ứng nhân lực, trong đó có xuất khẩu lao động.

+ Người sáng lập còn lấy ý nghĩa nội hàm của cụm từ viết tắt của **Chief Executive Officer** (Tổng Giám đốc điều hành) – chức vụ điều hành cao nhất trong doanh nghiệp. Dù có nhiều thách thức nhưng luôn bản lĩnh, trí tuệ, quyết đoán để vươn lên những tầm cao mới, mang lại lợi ích cho cộng đồng, xã hội.

- **Màu sắc:** Logo CEO có sự kết hợp của 4 màu sắc (xanh lá cây, cam, xanh nước biển, trắng) bao gồm cả gam nóng và gam lạnh, đại diện cho năng lượng dương và âm, trong đó:

+ Màu xanh lá tượng trưng cho mùa xuân, mùa đâm chồi nảy lộc, thể hiện sức sống mạnh mẽ, mang lại cho con người nhiều niềm vui, niềm tin.

+ Màu cam tượng trưng cho tinh thần đổi mới và khát vọng vươn lên.

+ Xanh nước biển là màu của hòa bình và hy vọng.

+ Màu trắng thể hiện sự hiện đại, khác biệt, là niềm tin và cam kết của CEO về những lợi ích mang đến cho khách hàng, cộng đồng, xã hội

+ Chữ CEO màu trắng trong tổng thể logo là một điểm nhấn với ý nghĩa thể hiện sự khác biệt về chất lượng và năng lực cạnh tranh của các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn CEO.

### - Hình khối

Chữ CEO màu trắng sử dụng các nét tròn đều gợi liên tưởng đến hình ảnh bầu trời, hình ảnh người cha. Các khối vuông gợi liên tưởng đến mặt đất, hình ảnh người mẹ. Ba khối vuông đặt sát nhau thể hiện sức mạnh và sự vững vàng, mỗi khối khoanh vùng một chữ cái nhằm khẳng định sự ổn định, vững mạnh, phát triển theo đúng định hướng của Tập đoàn. Với ý nghĩa trên, logo CEO là một khối thống nhất, hài hòa giữa âm và dương, giữa trời và đất.

### - Ý nghĩa slogan

Tập đoàn CEO chọn 5 lĩnh vực kinh doanh chính là Bất động sản, Bất động sản nghỉ dưỡng, Xây dựng, Du lịch và quản lý khách sạn, Phát triển nguồn nhân lực. Năm lĩnh vực hoạt động nhằm hướng đến vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người cả về vật chất, tinh thần.

Năm lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn CEO phát triển dựa trên tôn chỉ “Vì cuộc sống chất lượng hơn” không chỉ cho bản thân người lao động trong Tập đoàn mà còn cho cổ đông, khách hàng, đối tác và cả cộng đồng, đất nước.

Slogan “Vì cuộc sống chất lượng hơn” được đặt ở phía trên bên phải logo cùng 3 mảng màu cách điệu hình mũi tên có màu sắc trùng với 3 khối hình của logo, thể hiện sự vươn lên không ngừng nghỉ của toàn thể CBNV Tập đoàn.

- **Đăng ký nhãn hiệu:** Không chỉ khẳng định thương hiệu và được cấp bảo hộ nhãn hiệu tại thị trường trong nước, từ năm 2011, CEO đã đăng ký và được bảo hộ thương hiệu tại nhiều quốc gia trên thế giới như Hoa Kỳ, Pháp, Australia, Anh, Đức, Ý, Hàn Quốc, Singapore và một số quốc gia khác.

## 7.5 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 13: Một số hợp đồng lớn Công ty đã và đang thực hiện năm 2017, năm 2018

T T	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (Đồng)
1	02PLHĐ/2017/CEO-KT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hệ thống đường giao thông Dự án River Silk City phân kỳ II	Đến năm 2018	37.444.632.000
2	01PLHĐ/2017/CEO-KT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công san nền Dự án River Silk City phân kỳ II	Đến năm 2018	11.834.002.000
3	Số: 06 PLHĐ/2017/CEO-KT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hệ thống cấp điện Dự án River Silk City phân kỳ III	Đến năm 2019	18.180.337.000
6	1010/HĐXL/2017/CEO-UDIC	Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty	Thi công phần móng, kết cấu thân, xây thô, cấp thoát nước và hoàn thiện mặt ngoài biệt thự liền kề - Dự án	Đến năm 2018	17.315.334.000

T T	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (Đồng)
		TNHH MTV	Khu đô thị mới tại Lô đất N1+N3, khu đô thị mới Quốc Oai		
7	23-08/HĐXL/2017/CEO-FECON	Công ty cổ phần FECON	Thiết kế, cung cấp và thi công cọc PHC D400A Lô đất N-20, N--21, Khu đô thị mới tại Lô đất N1+N3, khu đô thị mới Quốc Oai	Năm 2017	3.009.146.800
8	Số: 03/HĐXL/2018/CEO-KT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hệ thống thoát nước mưa Dự án River Silk City phân kỳ III	Đến năm 2019	9.519.343.000
9	Số: 07/HĐXL/2018/CEO-KT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công kè ranh giới, kè hồ, đường dạo, chòi nghỉ Dự án River Silk City phân kỳ III	Đến năm 2019	13.781.979.000

(Nguồn: Tập đoàn CEO)

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và quý gần nhất

### 8.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và quý gần nhất

Bảng 14: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2017 (Triệu VND)	Năm 2018 (Triệu VND)	% Tăng/giảm năm 2018 so với 2017	Quý 1/2019 (Triệu VND)
Tổng giá trị tài sản	2.521.233	2.552.498	1,24	2.717.297
Doanh thu thuần	387.360	838.293	116,41	277.807
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	111.385	244.042	119,10	76.225
Doanh thu hoạt động tài chính	151.181	107.689	-28,77	21.942
Chi phí tài chính	21.493	34.374	59,93	7.611
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	201.094	245.165	21,92	79.495
Lợi nhuận (lỗ) khác	-114	-5.014	4298,25	1.338
Lợi nhuận trước thuế	200.981	240.150	19,49	80.832

Thuế TNDN (hiện hành và hoãn lại)	12.239	34.940	185,48	12.068
Lợi nhuận sau thuế	188.741	205.210	8,73	68.764

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2017, năm 2018 và BCTC (mẹ) Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Bảng 15: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2017 (Triệu VND)	Năm 2018 (Triệu VND)	% Tăng/giảm năm 2018 so với 2017	Quý 1/2019 (Triệu VND)
Tổng giá trị tài sản	5.652.286	8.422.490	49,01	8.703.385
Doanh thu thuần	1.832.799	2.246.238	22,56	1.041.476
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	724.086	855.277	18,12	302.909
Doanh thu hoạt động tài chính	32.200	76.984	139,08	18.748
Chi phí tài chính	124.371	140.190	12,72	38.712
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	397.986	489.539	23,00	128.894
Lợi nhuận (lỗ) khác	8.765	13.303	51,77	2.934
Lợi nhuận trước thuế	406.751	502.842	23,62	131.828
Lợi nhuận sau thuế	321.160	372.077	15,85	104.232
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	143.510	148.846	3,72	23.306
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	177.650	223.231	25,66	80.926
Tỷ lệ trả cổ tức (%) (*)	10%	10%	-	-

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Đối với kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Trong năm 2018, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 838,293 tỷ đồng và 205,210 tỷ đồng, tương ứng tăng 116,41% và 8,73% so với năm 2017.

Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất: Trong năm 2018, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt đạt hơn 2.246,238 tỷ đồng và 372,077 tỷ đồng tương ứng tăng 22,56% và 15,85% so với năm 2017.

## 8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

### Thuận lợi:

#### ❖ Về mặt chủ quan:

- Bộ máy quản lý của Công ty được đào tạo bài bản, có nhiều kinh nghiệm quản trị doanh nghiệp, ổn định, phát huy được hiệu quả. Đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn, giàu kinh nghiệm và gắn bó lâu năm.
- Công ty có cổ đông chiến lược là định chế tài chính như Quỹ PYN do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về quản trị. Tập đoàn CEO đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện với các Ngân hàng lớn như BIDV, Vietinbank, cam kết tăng cường hợp tác toàn diện, lâu dài và bền vững nhằm khai thác thế mạnh và tiềm năng phát triển của cả hai bên. Hơn nữa, Công ty luôn hợp tác với các nhà quản lý, nhà tư vấn, nhà thầu hàng đầu thế giới và Việt Nam để triển khai các Dự án.
- Với gần 18 năm hình thành và phát triển, hiện nay thương hiệu Tập đoàn CEO là một thương hiệu tốt, được tin cậy bởi đông đảo khách hàng. Công ty vẫn luôn luôn chú trọng trong việc cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ, từng bước khẳng định vị thế và phấn đấu trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực.

#### ❖ Về mặt khách quan:

- Kinh tế Việt Nam năm 2018 tăng trưởng lạc quan hơn năm 2017; tốc độ tăng GDP 7,08%.
- Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã đưa ra nhiều thông điệp và chương trình hành động cụ thể, tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp;
- Ngành du lịch được Chính phủ xác định là ngành kinh tế mũi nhọn, tạo cơ hội cho phát triển Bất động sản nghỉ dưỡng;
- Các quy định pháp luật liên quan tới bất động sản nghỉ dưỡng chưa thật sự đầy đủ, còn có những cách hiểu khác nhau và sự áp dụng khác biệt giữa các địa phương;
- Phân khúc nhà ở trung bình, condotel ven biển sẽ thống trị thị trường bất động sản năm 2017;
- Hạ tầng kỹ thuật đất nước ngày càng hoàn thiện. Mô hình đặc khu Kinh tế được thể chế hóa trong Hiến pháp 2013 sửa đổi tạo điều kiện để 03 đặc khu Kinh tế ra đời: Vân Đồn, Vân Phong và Phú Quốc. Đây chính là lợi thế đối với các Dự án của CEO tại đảo Phú Quốc;
- BCH Trung ương có Nghị quyết thông qua chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam đến 2030 và tầm nhìn đến 2045.

### Khó khăn:

Bên cạnh những thuận lợi, Công ty cũng phải đối mặt với những khó khăn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh như:

- Dự báo Kinh tế thế giới năm 2018 sẽ được cải thiện với mức tăng GDP 7,08% nhưng vẫn phải đối mặt với nhiều bất ổn;
- Tiến độ thực hiện dự án không chỉ phụ thuộc vào bản thân doanh nghiệp mà còn phụ thuộc nhiều vào thời gian đền bù giải phóng mặt bằng và thời gian xây dựng công trình, đặc biệt giai đoạn hiện nay, thể chế được thiết kế theo hướng ngày càng chặt chẽ hơn để quản lý lĩnh vực kinh doanh Bất động sản trong đó có quy định về việc thỏa thuận đền bù GPMB, ký quỹ triển khai các Dự án, ứng vốn từ Dự án phải có bảo lãnh Ngân hàng, do đó

thời gian mỗi khâu có thể kéo dài, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, kéo theo tăng chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý của các công trình.

- Ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh mạnh trên thị trường, do đó Tập đoàn CEO phải luôn luôn sáng tạo, phát triển các sản phẩm phù hợp để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.

## 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới,... Tập đoàn CEO vẫn luôn giữ được vị thế Top các doanh nghiệp bất động sản uy tín nhất trên thị trường.

Các dự án của Công ty hiện đang triển khai đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, được các nhà đầu tư đánh giá cao. Hiện Tập đoàn CEO là một trong ba nhà đầu tư lớn nhất tại Phú Quốc.

Đối với lĩnh vực xây dựng, Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O (là công ty do Tập đoàn CEO nắm quyền chi phối) đang có những bước phát triển mạnh mẽ và hướng tới trở thành Tổng thầu xây dựng cho các dự án của Tập đoàn CEO.

Đối với lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn, những nỗ lực của Tập đoàn CEO trong lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn đã và đang được thị trường và khách hàng ghi nhận. Đây là cơ sở vững chắc để Tập đoàn CEO hướng đến mục tiêu cao hơn, cụ thể như: Xây dựng thương hiệu SONASEA đạt Top 10 thương hiệu quản lý khách sạn Việt Nam và đạt Top 10 du lịch family của Việt Nam.

Đối với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực, Tập đoàn CEO là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với cơ sở vật chất đồng bộ, đội ngũ cán bộ, giáo viên nhiều giàu kinh nghiệm, được Tổng cục dạy nghề cấp mã ngành đào tạo về du lịch - quản lý khách sạn và được cho phép thí điểm tham gia tuyển sinh và đào tạo điều dưỡng cho đối tác Nhật Bản. Đây là các thị trường lao động tiềm năng, vừa đáp ứng nhu cầu nhân sự của chính Tập đoàn, vừa cung cấp cho thị trường nguồn nhân lực có chất lượng. Trường Cao đẳng Đại Việt đang vươn lên mạnh mẽ để hướng tới mục tiêu trở thành Top trường thu hút sinh viên tốt nhất Việt Nam trong lĩnh vực đào tạo điều dưỡng, du lịch.

Trong hoạt động xuất khẩu lao động, Tập đoàn CEO đã khẳng định được vị thế, nâng cao uy tín trên thị trường, tạo được sự tin tưởng và đánh giá cao của đối tác, người lao động và các cơ quan chức năng, hiện nay Tập đoàn là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản và đang từng bước phấn đấu trở thành một trong 5 doanh nghiệp xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản và Top 10 doanh nghiệp xuất khẩu lao động hàng đầu tại Việt Nam.

### 9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Với tốc độ tăng trưởng dân số của Việt Nam như hiện nay cộng với sự phát triển lạc quan về kinh tế trong tương lai thì nhu cầu nhà ở sẽ tăng lên. Ngoài ra, giai đoạn sắp tới, đàm phán thành công Hiệp định Đối tác Kinh tế Chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP) sẽ giúp gia tăng uy tín của Việt Nam. Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ gia tăng nhu cầu về mặt bằng văn phòng tiêu chuẩn quốc tế. Tăng trưởng dự kiến của các công ty nước ngoài đến Việt Nam đồng nghĩa với việc nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ, căn hộ cho thuê và thậm chí căn hộ để bán sẽ tăng cao hơn. Do đó yếu tố đầu ra của thị trường bất động sản còn tiềm năng rất lớn.

Hơn nữa, theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua cả nước đã xây dựng mới và cải tạo được khoảng 700 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> sàn. Hiện tại số m<sup>2</sup> tính theo đầu người khoảng 16m<sup>2</sup>. Định hướng phát triển đến năm 2020, số m<sup>2</sup> nhà ở bình quân trên

đầu người là 25m<sup>2</sup> với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m<sup>2</sup>).

Năm 2019, Chính phủ vẫn đặt mục tiêu kinh tế vĩ mô GDP đạt 6,8-7%. Như vậy, mục tiêu tăng trưởng cao sẽ tạo đà để ngành xây dựng, bất động sản tiếp tục phát triển trong năm tới. Đây cũng là cơ sở để các chuyên gia, các doanh nghiệp kỳ vọng, lạc quan về thị trường bất động sản năm 2019.

Dự báo về thị trường bất động sản năm 2019, thị trường chung cư vẫn tiếp tục phát triển tốt, phân khúc bình dân dành cho đại đa số người thu nhập thấp sẽ dẫn dắt thị trường.

Nguồn cung sẽ được tung ra theo kế hoạch, chiến lược của các doanh nghiệp nên không dư cung và giá cả tiếp tục ổn định. Tình trạng đầu cơ đã giảm rõ rệt, chủ yếu là khách hàng có nhu cầu thực.

Về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, năm 2018 lượng căn hộ khách sạn nghỉ dưỡng hấp thụ kém nhưng với sự phát triển của du lịch năm sau luôn tăng cao hơn năm trước, nhất là năm 2018 đón được 15 triệu khách du lịch nước ngoài, thì năm 2019, nguồn cung vẫn chưa đủ.

Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn đồng thời Ban chấp hành Trung ương đã ban hành Nghị quyết về chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam đến 2030 và tầm nhìn đến 2045, tạo điều kiện thuận lợi cho các Doanh nghiệp bất động sản. Tập đoàn CEO có nhiều dự án du lịch nghỉ dưỡng ven biển, sẽ tối ưu hóa lợi ích.

So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Bảng 16: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2018

Mã CP	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	LNST Công ty mẹ (triệu đồng)	ROA	ROE
VIC	99.059.052	289.105.097	122.575.290	3.346.014	1,2%	3,4%
FLC	8.954.675	25.864.580	11.764.267	397.902	1,5%	4,4%
SCR	4.507.587	10.788.400	2.928.674	235.784	2,2%	5,2%
KDH	6.899.499	10.227.895	2.916.595	808.078	7,9%	11,7%
TDH	2.542.396	4.631.152	2.461.139	174.910	3,8%	6,9%
CEO	2.471.278	8.422.489	2.246.238	223.232	2,7%	9,0%

Nguồn: BCTCKT HN năm 2018 và BCTC HN Quý 4/2018 của các công ty công bố tại HSX và HNX, MBS tính toán chỉ số

#### Về kết quả hoạt động kinh doanh

Tập đoàn CEO hoạt động ổn định và đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khả quan như trên. Các chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế, ROE, ROA của Tập đoàn CEO đạt mức trung bình so với các đơn vị hoạt động cùng lĩnh vực.

#### Về năng lực quản lý điều hành

Cổ đông lớn là Quỹ đầu tư PYN ELITE FUND (NON-UCITS) - Phần Lan và đối tác toàn diện là BIDV, VIETINBANK, do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về mặt tài chính và quản trị.

#### Về vị trí các khu dự án

Hiện nay, Tập đoàn CEO hiện đang đầu tư nhiều dự án bất động sản quy mô lớn tại Phú Quốc,



Vân Đồn, Hà Nội, Hà Nam, Bắc Ninh, Cần Thơ, Nha Trang: Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences, Sonasea Vân Đồn Harbor City, Tòa tháp CEO, Sunny Garden City, River Silk City, Sonasea Premier Nha Trang, Sonasea Riverine Can Tho City, Khu đô thị CEO Mê Linh,... hàng chục nghìn sản phẩm từ nhà vườn, biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê, thương mại, villas, khách sạn, shohouse..... Các dự án của Tập đoàn CEO đều nằm trong các khu vực khá đặc địa, có lợi thế kinh doanh cao và ở tại các khu vực du lịch nổi tiếng và nhiều tiềm năng, đặc biệt là các Dự án tại Phú Quốc, Vân Đồn.

*Về loại hình kinh doanh*

So với các doanh nghiệp khác trong ngành, bên cạnh mảng kinh doanh bất động sản, bất động sản nghỉ dưỡng, Tập đoàn CEO hoạt động cả trên lĩnh vực Xây dựng, Du lịch và Quản lý khách sạn, Phát triển nguồn nhân lực. Năm trụ cột kinh doanh chính này của Tập đoàn CEO gắn bó mật thiết với các vấn đề đột phá mà đất nước đang chú trọng giải quyết là hoàn thiện hạ tầng, phát triển nguồn nhân lực, du lịch. Hiện nay, Tập đoàn đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm và có chuyên môn cao, nâng vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường.

**9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Trong thời gian tới, bên cạnh định hướng tập trung vào các sản phẩm bất động sản trung bình đáp ứng nhu cầu thực của người tiêu dùng, Công ty còn tập trung phát triển các dự án tại các vị trí trung tâm như thủ đô Hà Nội, các địa bàn chiến lược như Phú Quốc, Vân Đồn và các địa điểm tiềm năng khác trong phạm vi cả nước. Đồng thời, Công ty cũng sẽ tập trung đầu tư các dự án theo hướng bất động sản du dịch để khai thác và kinh doanh. Định hướng phát triển này của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước nhằm tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

**10. Chính sách đối với người lao động**

**Tình hình lao động**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty 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 CEO trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng số lao động của Tập đoàn là 1.883 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

*Bảng 17: Tình hình lao động trong Công ty*

Loại lao động	Số lượng (người)
<b>Phân theo giới tính</b>	<b>1.883</b>
▪ Nam	1.126
▪ Nữ	757
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>1.883</b>
▪ Trình độ trên đại học	26
▪ Trình độ đại học	565
▪ Trình độ cao đẳng và trung cấp	689
▪ Đối tượng khác	603

(Nguồn: Tập đoàn CEO)

**Chính sách đối với người lao động**

- Những giá trị cốt lõi trong chính sách nhân sự của CEO

- Sáng tạo:

Tập đoàn CEO luôn khuyến khích các thành viên suy nghĩ, tìm tòi và học hỏi để tìm ra những yếu tố mới, cách làm mới, dám nghĩ khác và làm khác nhằm tăng năng suất, tăng hiệu quả. Những ý tưởng độc đáo và phù hợp, dù là trong phạm vi những điều nhỏ nhất cũng sẽ được chấp cánh tại Tập đoàn.

- **Tốc độ:**

Tập đoàn CEO lấy **tốc độ làm tôn chỉ hành động và chính xác là yếu tố bắt buộc**. Tốc độ còn có nghĩa là thích ứng và linh hoạt để phù hợp với mọi hoàn cảnh.

- **Hiệu quả:**

**Hiệu quả là cái đích cuối cùng của mọi hành động**. Với CEO Group, 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.

- **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 Tập đoàn mà mỗi cá nhân trong Tập đoàn đều nỗ lực xây dựng, phát huy và gìn giữ.

▪ **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 phân biện, thân ái, nhân văn để cùng xây dựng Tập đoàn CEO ổn định và phát triển.
- Việc tuyển dụng nhân sự thực hiện theo Quy trình tuyển dụng đã ban hành. Các ứng viên được tuyển dụng phải đáp ứng được yêu cầu về sức khỏe và kinh nghiệm công tác cũng như các phẩm chất đạo đức theo quy định của mỗi vị trí công việc.

▪ **Chính sách đào tạo**

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

▪ **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động là 13 triệu đồng/tháng.
- Các chế độ: Ký HĐ 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.....

### 11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Bảng 18: Tình hình chi trả cổ tức những năm qua

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL	Hình thức chi trả	Cơ sở chi trả
2013	7,5%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2014
2014	8%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/3/2015
2015	9%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/3/2016
2016	10%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/3/2017
2017	10%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2018
2018	10%	Bằng tiền	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/3/2019

### 12. Tình hình tài chính

#### 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

❖ **Trích khấu hao tài sản**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá và phương pháp khấu hao đường thẳng. Việc ghi nhận và phương pháp khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp. Cụ thể:

Bảng 19: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
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

Nguồn: Tập đoàn CEO

Bảng 20: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Phần mềm máy tính	03
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	05
Tài sản cố định vô hình khác	05

Nguồn: Tập đoàn CEO

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của Pháp luật.

❖ **Mức lương bình quân:**

Bảng 21: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	10	13

Nguồn: Tập đoàn CEO

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2018, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Bảng 22: Các khoản phải nộp theo luật định

Năm	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
Thuế GTGT	25.294.196.481	17.200.377.931	18.872.110.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.201.762.279	69.608.270.345	40.539.367.730
Thuế thu nhập cá nhân	5.018.512.795	6.292.649.541	9.105.108.321
Các loại thuế khác	207.099.436.604	2.810.900.941	3.059.333.022
<b>Tổng cộng</b>	<b>274.613.908.159</b>	<b>95.912.198.758</b>	<b>71.575.919.999</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO)

(cung cấp)

Hiện tại, Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Bảng 23: Trích lập các quỹ theo luật định

Năm	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	93.807.079.600	120.119.472.243	152.081.676.008
Quỹ khen thưởng phúc lợi	61.756.878.130	88.748.085.435	129.239.447.865
<b>Tổng cộng</b>	<b>155.563.957.730</b>	<b>208.867.557.678</b>	<b>281.321.123.873</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

Bảng 24: Các khoản phải thu

Chỉ tiêu	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.386.812.938.234</b>	<b>1.563.086.862.974</b>	<b>1.572.130.276.512</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	833.497.445.858	664.194.542.486	732.247.891.036
Trả trước cho người bán ngắn hạn	175.320.001.477	248.454.598.838	242.781.449.783
Phải thu về cho vay ngắn hạn	163.100.000.000	86.900.000.000	64.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	226.434.967.687	586.908.739.945	556.371.953.988
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.185.402.217)	(23.371.018.295)	(23.371.018.295)
Tài sản thiếu chờ xử lý	645.925.429	-	-
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>89.231.708.722</b>	<b>5.322.405.789</b>	<b>3.570.224.743</b>
Phải thu dài hạn khác	90.579.070.857	6.669.767.924	4.917.586.878
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(1.347.362.135)	(1.347.362.135)	(1.347.362.135)

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

▪ **Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng:**

Tại thời điểm 31/12/2018, số dư Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng của Tập đoàn CEO là 664.194.542.486 đồng, trong đó:

TT	Đối tượng phải thu	Số dư phải thu tại 31/12/2018 (Đồng)	Tỷ trọng
1	Công ty TNHH MTV Thu Hoài Phú Quốc	18.288.400.000	2,75%
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư Trang Nguyễn Phú Quốc	41.775.000.000	6,29%
3	Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ Nam Phát Phú Quốc	10.774.080.000	1,62%
4	Các đối tượng khác	593.357.062.486	89,34%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>664.194.542.486</b>	<b>100,00%</b>

Trong tổng số các khoản phải thu khách hàng (thuyết minh V.2), các khoản phải thu các đối tượng khác chiếm 89,34% bao gồm số dư của 725 đối tượng với tổng giá trị phải thu là 593,36 tỷ.

- Đây là các khoản phải thu tiền bán hàng từ khách hàng mua các sản phẩm bất động sản, bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn. Trong đó, khách hàng đầu tư vào các dự án tại Phú Quốc của CEO Phú Quốc chiếm 36% (213 tỷ đồng); đầu tư vào dự án Quốc Oai và Hà Nam của CEO Tập đoàn chiếm 55% (330 tỷ đồng); còn lại là các khoản phải thu từ một số khách hàng nhỏ lẻ khác chiếm 9% (50 tỷ đồng).
- Trong tổng số 725 đối tượng, giá trị các khoản phải thu đều nhỏ hơn 10% tổng giá trị phải thu, do đó Tập đoàn CEO không thuyết minh chi tiết trên Báo cáo tài chính Hợp nhất tại ngày 31/12/2018.

▪ **Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Tại thời điểm 31/12/2018, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn là 86.900.000.000 đồng. Đây là khoản phải thu cho vay ngắn hạn tại các Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, cụ thể như sau:

STT	Tại các Công ty con	Số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2018 (Đồng)
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đào Ngọc)	45.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	41.900.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>86.900.000.000</b>

Tại thời điểm cho vay, các Công ty con có tiền nhàn rỗi và đã sử dụng nguồn tiền nhàn rỗi cho vay ngắn hạn các cá nhân trên nguyên tắc bảo toàn vốn, có tính lãi suất. Các Công ty vẫn chủ động được việc sử dụng nguồn tiền phục vụ kế hoạch kinh doanh và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Các khoản cho vay đều có Hợp đồng vay vốn. Các cá nhân vay vốn không phải là người có liên quan với các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc cũng như các cán bộ quản lý khác.

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) đã xác nhận việc cho vay tại Công ty con với kỳ hạn ngắn thông qua việc thể hiện trên hai Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018 của Tập đoàn CEO như sau:

- Trên Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2018, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2018 của Công ty mẹ bằng không.
- Trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018, sau khi hợp nhất Báo cáo tài chính của các Công ty con, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2018 như bảng trên là 86.900.000.000 đồng và tại thuyết minh số V.5 kiểm toán đã xác nhận rõ đây là các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn không vượt quá 12 tháng.

Đây là những khách hàng thân thiết với Tập đoàn, đã mua và sử dụng nhiều sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cũng như các sản phẩm bất động sản của Tập đoàn. Tại thời điểm vay, khách hàng có nhu cầu xin vay và Công ty thu xếp được nguồn, do đó, việc cho vay vốn không cần tài sản đảm bảo.

Đến hết ngày 31/3/2019, các đơn vị đã thu hồi cho vay cá nhân 2,8 tỷ đồng.

▪ *Hàng tồn kho*

*Bảng 25: Chi tiết hàng tồn kho*

Chi tiêu	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
Nguyên vật liệu	11.343.232.294	17.534.373.042	26.157.686.032
Công cụ dụng cụ	240.384.588	876.116.381	218.641.335
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.238.530.815.688	2.225.772.260.237	2.358.974.757.221
Hàng hóa	5.364.703.449	178.940.166	5.103.239.672
Thành phẩm	1.095.265.452	2.444.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.256.574.401.471</b>	<b>2.244.364.133.826</b>	<b>2.390.454.324.260</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án Sunny Garden City, dự án Sonassea Villas and Resort, dự án River Silk City, dự án Sonasea Residences... ..

*Bảng 26: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018*

Khoản mục	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)
Dự án Quốc Oai (Sunny Garden City)	302.929.503.308	338.233.996.846
Dự án Hà Nam (River Silk City)	68.966.231.288	187.456.518.895
Dự án Phú Quốc (Sonasea Residences)	12.119.295.143	20.876.132.008
Dự án Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort)	273.917.219.244	767.303.234.840
Dự án Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort 2)	463.008.682.906	734.275.388.183
Dự án khác	117.589.883.799	177.626.989.465
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.238.530.815.688</b>	<b>2.225.772.260.237</b>

Nguồn: Tập đoàn CEO

## ▪ Các khoản phải trả

Bảng 27: Các khoản phải trả

ST T	Khoản mục	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.307.407.865.607</b>	<b>4.964.993.749.028</b>	<b>5.249.635.578.905</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	188.898.006.347	467.414.636.090	504.734.930.746
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	978.715.900.183	2.973.336.184.836	2.620.334.215.118
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	274.613.908.159	95.912.198.758	71.575.919.999
4	Phải trả người lao động	11.401.972.406	22.320.922.872	13.976.912.905
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	132.937.771.371	207.783.272.904	172.805.580.070
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14.253.202.936	14.260.454.995	14.513.198.202
7	Phải trả ngắn hạn khác	98.244.097.550	125.284.221.920	351.988.650.121
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	544.323.021.158	969.933.771.218	1.370.466.723.879
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	2.263.107.367	-	-
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	61.756.878.130	88.748.085.435	129.239.447.865
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.106.594.686.113</b>	<b>986.217.209.349</b>	<b>1.159.263.434.688</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	75.723.565.512	75.723.565.512	78.356.018.859
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	123.271.994.644	158.403.996.748	201.955.896.688
3	Phải trả dài hạn khác	18.197.193.002	16.774.558.738	15.331.412.736
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	887.021.964.389	728.235.006.826	858.867.898.624



ST T	Khoản mục	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)	31/03/2019 (VND)
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.379.968.566	7.080.081.525	4.752.207.781
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.414.002.551.720</b>	<b>5.951.210.958.377</b>	<b>6.408.899.013.593</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất Quý 1/2019 Tập đoàn CEO cung cấp)

Bảng 28: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018

Chi tiêu	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>	<b>14.253.202.936</b>	<b>14.260.454.995</b>
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng Tháp CEO	14.225.930.209	14.233.182.268
Doanh thu chưa thực hiện khác	27.272.727	27.272.727
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	<b>123.271.994.644</b>	<b>158.403.996.748</b>
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng Tháp CEO	99.215.001.170	85.522.603.210
Doanh thu chưa thực hiện Dự án Sonasea Villas and Resort	24.056.993.474	72.881.393.538
<b>Tổng cộng</b>	<b>137.525.197.580</b>	<b>172.664.451.743</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2017 và năm 2018)

- Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2018

Bảng 29: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2018

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Số tiền vay (VND)
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		<b>969.933.771.218</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Bổ sung vốn	709.894.927.574
Vay cá nhân	Bổ sung vốn	257.705.843.652
Nợ thuê tài chính ngắn hạn Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội	Bổ sung vốn	2.332.999.992
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		<b>728.235.006.826</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Đầu tư dự án Novotel Phu Quoc Resort và Novotel Villas	559.844.359.512
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An	Đầu tư dự án Sonasea Condotel & Villas	145.552.943.976
Vay cá nhân	Bổ sung vốn	18.366.120.000
Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease - CN Hà Nội	Công ty CEO Xây dựng thuê mua máy móc	4.471.583.338
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.698.168.778.044</b>

Nguồn: Tập đoàn CEO

**❖ Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Bảng 30: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

STT	Khoản mục	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư vào Công ty con</b>	<b>954.680.008.803</b>	<b>1.153.372.729.014</b>
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	83.919.980.000	83.919.980.000
2	CTCP Xây dựng C.E.O	30.600.000.000	30.600.000.000
3	CTCP Phát triển dịch vụ C.E.O	22.950.000.000	22.950.000.000
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	42.900.000.000	176.900.000.000
5	CTCP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	306.029.000.000	306.029.000.000
6	CTCP Đầu tư BMC- CEO	17.900.000.000	17.900.000.000
7	CTCP Du lịch C.E.O	10.200.000.000	10.200.000.000
8	CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	225.181.028.803	225.181.028.803
9	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghi dưỡng C.E.O (CEO Hospitality)	20.000.000.000	20.000.000.000
10	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	59.624.100.000
11	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	195.000.000.000	195.000.000.000
12	Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	-	4.418.620.211
13	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	650.000.000
<b>II</b>	<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>(11.053.422.576)</b>	<b>(22.119.114.317)</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>943.626.586.227</b>	<b>1.131.253.614.697</b>

(Nguồn: BCTCKT riêng năm 2017 và BCTC năm 2018 Tập đoàn CEO cung cấp)

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,01	2,64
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,05	1,39
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,28	0,27
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,38	0,37

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,75	1,25
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,15	0,33
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	48,73%	24,48%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	10,36%	11,01%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,49%	8,04%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	51,91%	29,25%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	1.222,39	1.329,04

(Nguồn: BCTCKT Công ty mẹ năm 2018 của Tập đoàn CEO)

Bảng 32: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,51	1,10
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,97	0,65
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,60	0,71
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,53	2,41
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,19	0,79
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,32	0,27
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	17,52%	16,56%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	14,35%	15,06%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,68%	4,42%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21,71%	21,79%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	2.080,00	2.409,77

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2018 của Tập đoàn CEO)

**13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ %/VDL
					Cá nhân	Đại diện	
<b>Hội đồng quản trị</b>							
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	1971	012055704	40.500.000	0	26,23
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	1973	012580333	1.180.462	0	0,76
3	Tạ Văn Tổ	Thành viên HĐQT	1971	035071000249	65.250	0	0,04
4	Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	1974	011668254	0	0	0
5	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	1973	011858906	0	0	0
<b>Ban Kiểm soát</b>							
1	Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	1979	017293359	47.925	0	0,03
2	Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	1975	012971069	0	0	0
3	Bùi Đức Thuyền	Thành viên BKS	1950	161971095	291.201	0	0,19
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>							
1	Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc	1971	035071000249	65.250	0	0,04
2	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	1979	162202395	28.350	0	0,02
3	Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	1973	011858906	0	0	0
4	Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	1973	001073000507	0	0	0
5	Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc	1972	011551055	0	0	0
6	Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc	1979	001179016179	643.500	0	0,417
7	Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1979	013090253	0	0	0
<b>Kế toán trưởng</b>							
1	Đỗ Thị Thom	Kế toán trưởng	1980	035180000034	8.005	0	0,005

**Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

▪ **Ông Đoàn Văn Bình - Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên: **ĐOÀN VĂN BÌNH**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 02/06/1971  
 Nơi sinh: Hà Nam  
 CMND: 012055704 cấp ngày 08/09/2003 tại Hà Nội  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Kim Bảng, Hà Nam  
 Địa chỉ thường trú: Số nhà 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.  
 Điện thoại: 0243 7875136

Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Luật, Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ tiếng Anh, tiếng Nga
Quá trình công tác:	
- 1994 – 2006	Giám đốc xúc tiến dự án TODA Corporation (Nhật bản)
- 2001 – 03/2007	Sáng lập, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco).
- 04/2007 – 4/2014	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
- 5/2014- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tập đoàn CEO
- 01/2007- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc Tập đoàn CEO
- 10/2007- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O
- 2/2008 – Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt
- 3/2008- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O
- 12/2009 – Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO
- 12/2010- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc
- 3/2011- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch C.E.O
- 11/2016- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
- 11/2016 - Nay	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH C.E.O Hospitality
- 5/2017- Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang
- 7/2017 – Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn
- 5/2018-Nay	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O
- 7/2018-Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
Chức vụ hiện nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn CEO bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần du lịch C.E.O, Công ty cổ phần phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc, Công ty cổ phần đầu tư và

phát triển Nam Cần Thơ, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang, Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn, Công ty TNHH C.E.O Hospitality, Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 40.500.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 40.500.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Đoàn Thị Thảo	Em gái	240	0,0001
Đoàn Văn Minh	Em trai	79.650	0,0516
Đỗ Phương Anh	Vợ	643.500	0,417

▪ **Bà Phạm Thị Mai Lan-Phó Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên: **PHẠM THỊ MAI LAN**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 29/12/1973

Nơi sinh: Nam Định

CMND: 012580333 cấp ngày 24/6/2008 tại Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

Địa chỉ thường trú: 11 Hồ Xuân Hương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Điện thoại: 0243 7875136

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán, Cử nhân tiếng Anh thương mại

Quá trình công tác:



G R O U P

*Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O*

- 1995 – 1997 Chuyên viên phòng Kế toán Công ty EMECO thuộc Bộ Khoa học Công nghệ môi trường
  - 1997 – 1999 Chuyên viên phòng Kế toán Công ty cổ phần Bảo hiểm xăng dầu thuộc Tổng công ty xăng dầu Việt Nam
  - 1999 – 2003 Chuyên viên Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam
  - 2003 – 2008 Kế toán trưởng Văn phòng Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam
  - 2008 - 3/2009 Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
  - 4/2009 - 11/2012 Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
  - 11/2012 - nay Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn CEO
  - 01/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc Tập đoàn CEO
  - 10/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O
  - 3/2008 – Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O
  - 12/2010- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc
  - 2/2008 – Nay Thành viên Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt
  - 3/2011- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch C.E.O
  - 11/2016 - Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
  - 11/2016- Nay Thành viên HĐQT Công ty TNHH C.E.O Hospitality
  - 5/2017-Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang
  - 7/2017- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn
  - 7/2018-Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
- Chức vụ hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn CEO

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên của Tập đoàn CEO bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty cổ phần Du lịch C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty TNHH C.E.O Hospitality, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Công ty cổ phần phát triển Du lịch Vân Đồn

Hành vi vi phạm pháp luật: Không



Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.180.462 cổ phiếu, chiếm 0,76% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 1.180.462 cổ phiếu, chiếm 0,76% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Phạm Thị Thu Hà	Chị gái	1.618.663	1,05
Phạm Trường Sơn	Em trai	7.569.832	4,90

▪ Ông Tạ Văn Tố - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên: TẠ VĂN TỐ

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 14/8/1971

Nơi sinh: Hà Nam

Căn cước công dân số : 035071000249 cấp ngày 11/01/2016 tại Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Kim Bảng- Hà Nam

Địa chỉ thường trú: Số 7, Ngõ 140, Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: 0243 7875136

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 01/1994-6/2000 Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng số 1 - Vinaconex
- 7/2000-2/2002 Cán bộ kinh tế - kế hoạch Công ty cổ phần xây dựng số 9- Vinaconex
- 2/2002- 9/2005 Trưởng phòng Kế hoạch Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco)
- 10/2005- 3/2007 Phó Giám đốc Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O)
- 3/2007- 4/2014 Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO



- 5/2014- Nay Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
- 12/2009- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO
- 12/2010- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc
- 11/2016 - Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
- 5/2017-Nay Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang
- 7/2017- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn
- 7/2018-Nay Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị các đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 65.250 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 65.250 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ Ông Lưu Đức Quang - Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên: LƯU ĐỨC QUANG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 12/11/1974

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 011668254 cấp ngày 22/3/2007 tại Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội.  
 Điện thoại: 0912768989  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Thạc sỹ quản trị Kinh doanh  
 Quá trình công tác:

- 1994 – 1995 *Kế toán tổng hợp Trung tâm Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế khu vực 1*
- 1995- 1999 *Kế toán tổng hợp Công ty Bưu chính liên tỉnh và Quốc tế*
- 1999 – 2003 *Trưởng phòng Kế toán thống kê tài chính Công ty dịch vụ tiết kiệm bưu điện.*
- 2003 – 5/2007 *Trưởng phòng nghiệp vụ Công ty dịch vụ tiết kiệm Bưu điện*
- 5/2007 - 2/2010 *Giám đốc Công ty cổ phần quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình*
- 2/2010 - 11/2012 *Giám đốc Công ty cổ phần C.E.O quốc tế*
- 11/2012 – 16/4/2014 *Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (Tập đoàn CEO) kiêm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên C.E.O Quốc tế*
- 19/4/2014- 3/2015 *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O*
- 3/2015 – Nay *Thành viên Hội đồng quản trị độc lập*

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT độc lập

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Quỹ Unicap

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ **Bà Vũ Thị Lan Anh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: **VŨ THỊ LAN ANH**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 02/7/1973

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 011858906 do Công an Hà Nội cấp ngày 31/5/2008

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Quảng Ngãi
Địa chỉ thường trú:	P44-C8- Tập thể Giảng Võ- Quận Ba Đình-Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	0916163668
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán, Cử nhân tiếng Anh thương mại
Quá trình công tác:	
- 1995 – 1996	Kế toán Xi nghiệp liên doanh Đông Đô- FUJICAP
- 1996 – 1999	Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty dịch vụ vật tư bưu điện Hà Nội
- 1999 – 2009	Kế toán VNPT Hà Nội
- 2009 – 2013	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành
- 2009 – 2012	Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế
- 2013–31.5/2014	Kế toán trưởng Công ty cổ phần vận tải dầu khí Đông Dương
- 2013- 18/4/2014	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- 19/4/2014- 31/5/2014	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- 2/6/2014 – Nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

▪ Bà Trần Thị Thùy Linh - Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: **TRẦN THỊ THÙY LINH**  
 Giới tính: Nữ  
 Ngày tháng năm sinh: 17/01/1979  
 Nơi sinh: Thái Nguyên  
 CMND: 019179000460 do Công an Hà Nội cấp ngày 17/4/2018  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Thái Nguyên  
 Địa chỉ thường trú: An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội  
 Điện thoại: 0987213399  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính- Kế toán  
 Quá trình công tác:  
 - 7/2000-6/2004 *Kế toán tổng hợp Công ty gang thép Thái Nguyên*  
 - 7/2004-6/2007 *Phó phòng tài chính kế toán Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và công nghệ Việt nam (Viteco)*  
 - 7/2007- 12/2017 *Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Nay là Công ty TNHH MTV C.E.O Quốc tế)*  
 - 03/2015- Nay *Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O*  
 Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát  
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không  
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 47.925 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
*Trong đó:*  
 + Sở hữu cá nhân: 47.925 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
 + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ  
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ Ông Vũ Khắc Hùng - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **VŨ KHẮC HÙNG**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 23/01/1975

Nơi sinh: Nam Định

CMND: 012971069 do Công an Hà Nội cấp ngày 30/5/2007

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: P405 B5, Khu Tập thể Đồng Xa, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 0913204455

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

- 1995-1998 Chuyên viên Ngân hàng Nhà nước
- 1998-2002 Kế toán Công ty dịch vụ viễn thông
- 2002-2010 Chuyên viên Ban tài chính Kế toán VNPT
- 2010-2012 Kế toán trưởng Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện
- 2012-2018 Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện
- 2018- Nay Kế toán trưởng Ban quản lý dự án công ty VNPT-IT thuộc Tập đoàn Bưu chính viễn Thông Việt Nam
- 2012-Nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Ban quản lý dự án công ty VNPT-IT thuộc Tập đoàn Bưu chính viễn Thông Việt Nam

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ Ông Bùi Đức Thuyên - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: BÙI ĐỨC THUYỀN

Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 24/11/1950  
 Nơi sinh: Nam Định  
 CMND: 161971095 cấp tại Nam Định ngày cấp: 20/7/2004  
 Quốc tịch: Việt nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: 6A/145 Lê Hồng Phong, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định  
 Điện thoại: 0913290309  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán  
 Quá trình công tác:

- 1991 - Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần lâm sản Nam Định*
- 01/2007-3/2012 *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế*
- 4/2012- Nay *Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O*

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần lâm sản Nam Định

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 291.201 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ

*Trong đó:*

+ Sở hữu cá nhân: 291.201 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ **Cao Văn Kiên - Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: CAO VĂN KIÊN  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 17/3/1979  
 Nơi sinh: Nam Định  
 CMND: 162202395  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: Xóm Lâm Trụ, Xã Giao Phong, huyện Giao Thủy, Tỉnh Nam Định  
 Điện thoại: 0912823380  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Quá trình công tác:
 

- 2002 Cán bộ kỹ thuật Tổng công ty xây dựng và phát triển hạ tầng Licogi
- 2002-2003 Kỹ sư thiết kế Công ty xây dựng số 1 Hà Nội
- 2003- 2005 Cán bộ kỹ thuật, Chỉ huy trưởng Công ty xây dựng và ứng dụng công nghệ mới - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội
- 2005-2007 Cán bộ Ban QLDA Công ty Toyota Mỹ Đình
- 2007-5/2014 Cán bộ Ban QLDA, Phó Ban QLDA, Giám đốc Ban QLDA Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- 5/2014- 01/2018 Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Giám đốc Trung tâm tư vấn CEO của Tập đoàn CEO
- 01/2018- Nay Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 28.350 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 28.350 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ **Trần Đạo Đức - Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: **TRẦN ĐẠO ĐỨC**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/10/1973

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 001073000507

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Hà Nội  
 Địa chỉ thường trú: Nơ 9A, BĐ Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, Hà Nội  
 Điện thoại: 091.323.6767  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế  
 Quá trình công tác:

- 10/1994 - 02/1998 *Nhân viên tổng hợp (sau này được bổ nhiệm trưởng phòng) - Công ty xây dựng Toda (Nhật Bản)*
- 10/1998 - 01/1999 *Nhân viên phòng dịch vụ nhà máy - Zamil Steel Vietnam (Nhà máy thép tiên chế)*
- 02/1999 - 10/2005 *Trưởng phòng hành chính (dự án) - Công ty Xây lắp 665 - Bộ Quốc phòng*
- 10/2005 - 5/2008 *Trưởng phòng Hành chính kiêm trợ lý Giám đốc - Công ty TNHH MTV Cung ứng Lao động Quốc tế (LATUCO) Thành viên của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam*
- 6/2008 - 10/2013 *Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (Trước kia là Công ty CP Xây lắp Incomex)*
- 11/2013 - 7/2014 *Thành viên Ban Giám đốc, Giám đốc Hành chính – Nhân sự Công ty CP INNOVO (Công ty có vốn đầu tư nước ngoài)*
- 8/2014 đến nay *Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc*
- 8/2016 đến nay *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc*

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO  
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



▪ **Nguyễn Văn Đông - Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN ĐÔNG**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 28/10/1972  
 Nơi sinh: Hà Nội  
 CMND: 011551055  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Hà Nội  
 Địa chỉ thường trú: Ngõ 9A, BĐ Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, Hà Nội  
 Điện thoại: 091.323.6767  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ khoa học

Quá trình công tác:

- 1994 - 1999 *Kiến trúc sư chủ trì - Tổng Công ty phát triển nhà và Đô thị (HUD)*
- 2006 - 2010 *Kiến trúc sư chủ trì kiêm trợ lý Giám đốc dự án – Công ty TODA Việt Nam (thuộc Tập đoàn TODA Nhật Bản)*
- 2010 - 2018 *Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc thiết kế tại Công ty TNHH Thiết kế Châu Á KUME*
- 2018 - nay *Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Giám đốc CEO Design*

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

▪ **Đỗ Phương Anh – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên: **ĐỖ PHƯƠNG ANH**  
 Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 08/2/1979  
 Nơi sinh: Hà Nội  
 CMND: 001179016179  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Hà Nội  
 Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
 Điện thoại: 0903261123  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế  
 Quá trình công tác:  
 - 2001 - 2008 Công ty TNHH Giấy vì tình Liên Sơn  
 - 2008 - 2/2019 Phó Giám đốc Ban Kinh doanh Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O  
 2/2019- nay Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn CEO  
 Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc  
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không  
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 643.500  
 Trong đó:  
 + Sở hữu cá nhân: 643.500, chiếm 0,417% vốn điều lệ  
 + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Đào Thị Tân	Mẹ	110.075	0,071
Đoàn Văn Bình	Chồng	40.500.000	26,23

▪ **Phan Lê Mỹ Hạnh – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên: PHAN LÊ MỸ HẠNH  
 Giới tính: Nữ  
 Ngày tháng năm sinh: 05/05/1979

Nơi sinh: Hà Nội  
 CMND: 013090253  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Hà Nội  
 Địa chỉ thường trú: 12A06 Tòa nhà Ruby 2, Khu đô thị Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
 Điện thoại: 0912378988  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

**Quá trình công tác:**

- 2001 - 2005 *4P Electronic*
- 2005 - 2006 *Tập đoàn công nghệ FPT*
- 2006 - 2009 *NCS- Công ty hoạt động trong lĩnh vực phần mềm – thị trường Nhật Bản*
- 2009 - 2013 *Công ty tài chính HaFic*
- 2013 – 2016 *Tập đoàn đầu tư Việt Phương*
- 2016-2/2019 *Tập đoàn SunGroup*
- 2/2019 - nay *Tập đoàn CEO*

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Nhân sự

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0

+ Được ủy quyền đại diện: 0

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: 0

**▪ Bà Đỗ Thị Thơm - Kế toán trưởng**

Họ và tên: ĐỖ THỊ THƠM

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 10/3/1980

Nơi sinh: Hà Nam

CMND: 035180000034 do Công an Hà Nội cấp ngày 13/9/2013

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nam

Địa chỉ thường trú: P810, nhà CT 5B, ĐT Mỹ Trì Hạ, Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0986949966

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính- Kế toán

Quá trình công tác:

- 2002 - 2007 *Kế toán trưởng Công ty TNHH Thương mại, xây dựng và công nghệ Việt Nam (Viteco)*
- 2007 - Nay: *Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (Tập đoàn CEO)*
- 4/2009- Nay *Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng C.E.O*
- 3/2009- Nay *Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O*

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng Công ty

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Dịch Vụ C.E.O, Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 8.005 cổ phiếu, chiếm 0,005% vốn điều lệ

*Trong đó:*

- + Sở hữu cá nhân: 8.005 cổ phiếu, chiếm 0,005% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

#### 14. Tài sản

##### Tài sản cố định:

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2018 như sau:

Bảng 33: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2018

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.302.851.921.753</b>	<b>137.842.170.706</b>	<b>1.165.009.751.047</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.185.970.371.779	99.660.046.252	1.086.310.325.527
Máy móc, thiết bị	54.799.379.228	14.280.336.818	40.519.042.410

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Phương tiện vận tải	52.435.284.140	18.738.253.060	33.697.031.080
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.331.033.470	2.552.251.513	1.778.781.957
Tài sản cố định khác	5.315.853.136	2.611.283.063	2.704.570.073
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>34.831.420.230</b>	<b>5.832.441.838</b>	<b>28.998.978.392</b>
Quyền sử dụng đất	23.350.001.161	1.479.944.183	21.870.056.978
Chương trình phần mềm	11.214.191.473	4.085.270.059	7.128.921.414
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của CEO

### Bất động sản đầu tư

Bảng 34: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2018

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>227.267.106.130</b>	<b>35.328.641.733</b>	<b>191.938.464.397</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	223.859.538.130	35.328.641.733	188.530.896.397
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	3.407.568.000

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của CEO Tập đoàn CEO

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm 20.000 m<sup>2</sup> diện tích tòa tháp CEO, địa chỉ tại lô HH2-1, đô thị mới Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng không thời hạn 739 m<sup>2</sup> đất trên đảo Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh. Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê và chờ tăng giá.

### Tài sản dở dang dài hạn

Bảng 35: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty

Chỉ tiêu	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)
Dự án Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort 2)	-	25.958.954.554
Dự án Sonasea Condotel & Villas tại Phú Quốc	196.411.688.391	838.956.546.841
Dự án Khu du tổ hợp lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	209.392.273.596	271.588.418.019
Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Pullman Nha Trang Resort	-	27.866.913.696
Các dự án khác	9.677.101.872	2.873.243.257
<b>Tổng cộng</b>	<b>415.481.063.859</b>	<b>1.167.244.076.367</b>

Nguồn: Tập đoàn CEO

**Lợi thế thương mại:**

Các cơ sở pháp lý cho việc ghi nhận khoản lợi thế thương mại:

- Quyết định 1141 TC/QĐ/CĐKT ngày 1/11/1995
- Quyết định 166/QĐ-BTC ngày 30/12/1999;
- Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04: “Tài sản cố định vô hình”
- Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 (VAS-11): “Hợp nhất kinh doanh”

Theo đó, lợi thế thương mại (LTTM) của Tập đoàn phát sinh từ việc mua công ty con, công ty liên kết, được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế, trong đó:

- Giá gốc 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 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.
- Lợi thế thương mại tại Tập đoàn hiện đang được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 10 năm.

Theo đó, giá gốc LTTM tại ngày 01/01/2017 là 235,5 tỷ đồng. Lũy kế giá trị đã phân bổ đến hết 2017 là 81,8 tỷ đồng. Giá trị LTTM còn lại tại ngày 31/12/2017 là 153,7 tỷ đồng.

Trong năm 2018, Tập đoàn mua thêm Công ty CP Đầu tư và phát triển Nha Trang với LTTM đã được cơ quan kiểm toán xác nhận là 45,8 tỷ đồng, nâng tổng giá gốc LTTM từ 235,5 tỷ đồng lên 281,3 tỷ đồng. Lũy kế giá trị LTTM đã phân bổ đến hết 2018 là 113,5 tỷ đồng (riêng trong năm 2018 là 31,7 tỷ). Như vậy, giá trị LTTM còn lại tại ngày 31/12/2018 là 167,8 tỷ đồng.

Giá trị còn lại Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con, công ty liên kết	31/12/2017 (VND)	31/12/2018 (VND)
CTCP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	33.738.642.854	22.492.428.566
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	1.567.992.000	1.175.994.000
CTCP Đầu tư BMC – CEO	5.473.414.413	2.736.707.205
CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	112.923.954.460	100.140.110.560
CTCP Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	41.274.147.674
<b>Tổng cộng</b>	<b>153.704.003.727</b>	<b>167.819.388.005</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 của Tập đoàn CEO

(Chi tiết giá gốc và giá trị phân bổ của từng đơn vị đã được liệt kê tại thuyết minh V.16 của Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2018).

**15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo**

Bảng 36: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019

Chỉ tiêu	Năm 2019	
	Kế hoạch (tỷ VND)	% tăng giảm so với năm 2018

Chỉ tiêu	Năm 2019	
	Kế hoạch (tỷ VND)	% tăng giảm so với năm 2018
Vốn điều lệ (*)	2.573,4	66,67%
Doanh thu thuần	3.200	42,48%
Lợi nhuận trước thuế	600	19,28%
Lợi nhuận sau thuế	445	19,62%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	17,29%	2,19%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	17,11%	0,51%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (**)	17,29%	2,19%
Cổ tức	11%	1%

Nguồn: Tập đoàn CEO

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/3/2019.

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/03/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.544.039.910.000 đồng lên 2.573.399.850.000 đồng thông qua việc phát hành 102.935.994 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.

(\*\*) Kế hoạch hằng năm không xây dựng kế hoạch vốn chủ sở hữu nên Chỉ tiêu này được tính trên Vốn điều lệ

#### Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi. Cụ thể:

Bảng 37: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2019 (tỷ đồng)
<b>Doanh thu</b>	<b>3.200.000.000.000</b>
- Dự án Quốc Oai	200.000.000.000
- Dự án Tháp CEO	45.000.000.000
- Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	35.000.000.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort	320.000.000.000
- Dự án Sonasea Condotel & Villas	700.000.000.000
- Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương, Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort 2)	600.000.000.000
- Dự án River Silk City	600.000.000.000
- Dịch vụ và thương mại	700.000.000.000
<b>Giá vốn</b>	<b>2.600.000.000.000</b>

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2019 (tỷ đồng)
- Dự án Quốc Oai	160.000.000.000
- Dự án Tháp CEO	28.000.000.000
- Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	33.000.000.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort	255.000.000.000
- Dự án Sonasea Condotel & Villas	549.000.000.000
- Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương, Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort 2)	470.000.000.000
- Dự án River Silk City	465.000.000.000
- Dịch vụ và thương mại	640.000.000.000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>600.000.000.000</b>

(Nguồn: Tập đoàn CEO)

Tính đến 31/3/2019, Tập đoàn CEO đã thu được Doanh thu thuần trong quý 1/2019 là 1.041 tỷ đồng đạt 32,53% doanh thu kế hoạch và Lợi nhuận sau thuế trong quý 1/2019 là 104 tỷ đồng đạt 23,37% lợi nhuận kế hoạch. Với tình hình kinh doanh như hiện nay, kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019 của Tập đoàn CEO là khả thi.

#### 16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2019 có thể được đảm bảo thực hiện.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

#### 17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Vì cổ phiếu của Tập đoàn CEO đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Tập đoàn CEO cam kết thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thành công trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán.

#### 18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán

Không có

#### 19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.



**V. Cổ phiếu chào bán**

**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần

**3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán**

- Số lượng cổ phần phát hành: 102.935.994 cổ phần
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Đối tượng phát hành: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền
- Tỷ lệ thực hiện: 3:2 (cổ đông sở hữu 1 cổ phần tương ứng với 1 quyền, 3 quyền được mua 2 cổ phần mới)
- Nguyên tắc làm tròn: Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:
  - Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu gồm:
    - + Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần;
    - + Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu;
    - + Số cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành;
  - ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh tối thiểu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
  - Tập đoàn CEO quyết định không sử dụng phương thức bảo lãnh phát hành đối với phương án xử lý cổ phiếu trong trường hợp không bán hết cho cổ đông hiện hữu.
  - Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:
    - + Tuân thủ quy định tại điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần công ty mẹ, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo nhau.”
    - + Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.
  - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng chào bán Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần; và số lượng cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành mà không cần phải xin ý kiến ĐHĐCĐ và không cần phải thực hiện chào mua công khai kể cả trong các trường hợp sau:
    - + Chào bán cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng chào bán vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.

- + Chào bán dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc một cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc nhiều đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất.
- Xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
  - Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;
  - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng;
  - Phát hành trái phiếu doanh nghiệp...

**4. Giá chào bán dự kiến**

10.000 đồng/cổ phần

**5. Phương pháp tính giá**

- Nguyên tắc xác định mức giá bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được dựa vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu, cụ thể:

- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2018

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 154.403.991 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2018: 2.471.279.455.701 đồng.

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\
 &= \frac{2.471.279.455.701}{154.403.991 - 0} = 16.005 \text{ đồng/cổ phần}
 \end{aligned}$$

- Giá thị trường.

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Tập đoàn CEO sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_r * I}{1 + I}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền (giá sử giá là 13.500 đồng)
- ✓ Pr: Giá cổ phiếu phát hành

✓ I: Tỷ lệ tăng vốn (tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm trên số lượng cổ phiếu ban đầu)

Với giả định tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua, giá thị trường của cổ phiếu Tập đoàn CEO sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{13.500 + [10.000 * 66,67\%]}{1 + 66,67\%} = 12.100 \text{ đồng/cổ phần}$$

Đợt phát hành cổ phiếu của Tập đoàn CEO được chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào biến động của thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của Tập đoàn CEO và giá trị sổ sách của cổ phiếu Tập đoàn CEO được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

#### 6. Phương thức phân phối

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

#### 7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý II/2019 - Quý III/2019.

Bảng 38: Lịch trình phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng Hà Nội để triển khai.	D + 5
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D + 7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D + 18 đến D + 24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 25 đến D + 45
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.	D + 52

STT	Nội dung công việc	Thời gian
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 54
10	Hội đồng quản trị xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua (nếu có)	D + 54 đến D + 64
11	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN	D + 64 đến D + 67
12	Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung; Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 67 đến D + 70
13	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 75 đến D + 80
14	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 80 đến D + 85
15	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 85 đến D + 90

### 8. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu lẻ còn lại do làm tròn số và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

- Phương thức thanh toán:

Cổ đông đăng ký và nộp tiền hoặc chuyển khoản tiền mua cổ phiếu phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) và tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (đối với cổ đông chưa lưu ký).

- Chuyển giao cổ phiếu:

Toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCK, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HNX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

- Quyền lợi của người mua cổ phiếu:

Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:

Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.

- Cách thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:

Trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số tiền tối thiểu cho các dự án theo kế hoạch, để đảm bảo việc thực hiện dự án, Công ty sẽ có phương án xử lý như sau:

- Sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại, hoặc các nguồn khác để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng, phần còn lại sẽ vay ngân hàng dùng tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hợp lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O hoặc của bên thứ 3 để thế chấp vay vốn bổ sung cho dự án.
- Giảm vốn đầu tư của dự án, chuyển phần dự án chưa được thực hiện sang các năm tiếp theo.

#### 9. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền  
Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.
- Thời gian thực hiện quyền  
Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7
- Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần
  - ✓ Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản.
  - ✓ Đối với cổ đông chưa lưu ký: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Chuyển giao cổ phiếu  
Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Quyền lợi người mua cổ phiếu  
Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định tại Mục V.7. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

#### 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O đối với người nước ngoài sẽ được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/6/2015 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của luật chứng khoán và luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán.

Căn cứ quy định của pháp luật, trên cơ sở đối chiếu các ngành nghề kinh doanh của Công ty với các điều ước quốc tế và đầu tư mà Việt Nam là thành viên, Danh mục điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài trên Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài, Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện (quy định tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư năm 2014) và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì Công ty có ngành nghề có giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài, ngành nghề có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài có mức thấp nhất là 49%, cụ thể theo liệt kê tại bảng trên.

Đối chiếu với Danh mục các ngành nghề kinh doanh có điều kiện quy định tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư, ngành nghề trên thuộc Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và

hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, thì đối với công ty đại chúng “hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác”. Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài áp dụng tại Công ty tối đa là 49%.

## **11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.

## **12. Các loại thuế liên quan**

### **• Thuế liên quan đến tổ chức niêm yết chứng khoán**

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp”, mức thuế công ty đang áp dụng cho năm 2012 – 2015 là 22% kể từ ngày 01/01/2016 thì mức thuế được áp dụng là 20%.

Ngoài ra, Công ty kê khai và nộp các loại thuế: Thuế môn bài, thuế thuê đất, thuế Giá trị gia tăng, thuế thu nhập các nhân ... và nộp theo quy định của pháp luật.

### **• Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán**

Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân thì:

- Thu nhập tính thuế: Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ giá mua, các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.
- Giá bán chứng khoán được xác định như sau:
  - + Đối với chứng khoán niêm yết: giá bán chứng khoán là giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường chứng khoán tại thời điểm bán. Giá thị trường tại thời điểm bán là giá khớp lệnh do Sở giao dịch chứng khoán hoặc Trung tâm giao dịch chứng khoán công bố.
  - + Đối với chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết nhưng đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thì giá bán chứng khoán là giá chuyển nhượng thực tế tại Trung tâm giao dịch chứng khoán.
  - + Đối với chứng khoán của các công ty không thuộc các trường hợp nêu trên thì giá bán chứng khoán là giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm bán.
  - + Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không quy định giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng trên hợp đồng không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế có quyền ấn định giá chuyển nhượng theo qui định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật.
- Giá mua chứng khoán được xác định như sau:

- + **Đối với chứng khoán niêm yết: giá mua chứng khoán là giá thực tế mua tại Sở giao dịch chứng khoán, Trung tâm giao dịch chứng khoán.**
- + Đối với chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết nhưng đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thì giá mua chứng khoán là giá thực tế mua tại Trung tâm giao dịch chứng khoán.
- + Đối với chứng khoán mua thông qua đấu giá thì giá mua là giá trúng đấu giá.
- + Đối với chứng khoán không thuộc các trường hợp nêu trên: Giá mua chứng khoán là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán tại thời điểm mua.
- + Trường hợp trên hợp đồng không quy định giá mua hoặc giá mua cao hơn giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán tại thời điểm mua không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế có quyền ấn định giá mua.
- Các chi phí hợp lệ được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế đối với chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh của hoạt động chuyển nhượng chứng khoán có hoá đơn, chứng từ theo chế độ quy định bao gồm:
  - + Chi phí để làm các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc chuyển nhượng;
  - + Các khoản phí và lệ phí người chuyển nhượng nộp ngân sách nhà nước khi làm thủ tục chuyển nhượng;
  - + Phí lưu ký chứng khoán theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và chứng từ thu của công ty chứng khoán;
  - + Phí uỷ thác chứng khoán căn cứ vào chứng từ thu của đơn vị nhận uỷ thác;
  - + Các khoản chi phí khác có chứng từ chứng minh.
- > Thuế suất và cách tính thuế: Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%. Cá nhân áp dụng thuế suất 20% đối với chuyển nhượng chứng khoán phải đáp ứng các yêu cầu sau:
  - Đăng ký phương pháp nộp thuế theo mẫu số 15/ĐK-TNCN với cơ quan thuế trực tiếp quản lý công ty chứng khoán mà cá nhân đăng ký giao dịch hoặc Chi cục Thuế nơi cá nhân cư trú. Thời hạn đăng ký được thực hiện như sau:
    - + Năm 2009: cá nhân kinh doanh chứng khoán phải đăng ký ngay từ đầu năm, thời hạn đăng ký chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm 2009.
    - + Từ năm 2010 trở đi cá nhân kinh doanh chứng khoán phải đăng ký chậm nhất là ngày 31 tháng 12 của năm trước.
  - Thực hiện đăng ký thuế và có mã số thuế.
  - Thực hiện chế độ kế toán hoá đơn chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế từ việc chuyển nhượng chứng khoán theo quy định.
  - Việc áp dụng thuế suất 20% phải tính trên tổng các loại chứng khoán đã giao dịch trong năm dương lịch.
  - Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất 20\%}$$

- Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng X Thuế suất 0,1%

➢ Thời điểm xác định thu nhập tính thuế

Thời điểm xác định thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết là thời điểm Trung tâm giao dịch hoặc Sở giao dịch chứng khoán công bố giá thực hiện.
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết nhưng đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán là thời điểm Trung tâm giao dịch công bố giá thực hiện.
- Đối với chứng khoán không thuộc trường hợp nêu trên là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán có hiệu lực. Trường hợp không có hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán thì thời điểm tính thuế là thời điểm đăng ký chuyển tên sở hữu chứng khoán.

**13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số 22210003356666 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

**VI. Mục đích chào bán**

**1. Mục đích chào bán**

Nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đồng thời cũng thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng nhằm mục đích đầu tư dự án River Silk City phân kỳ IV + V + VI; Góp vốn vào Công ty con: Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang và Bổ sung vốn lưu động.

**2. Phương án khả thi**

**2.1. Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ IV, V, VI**

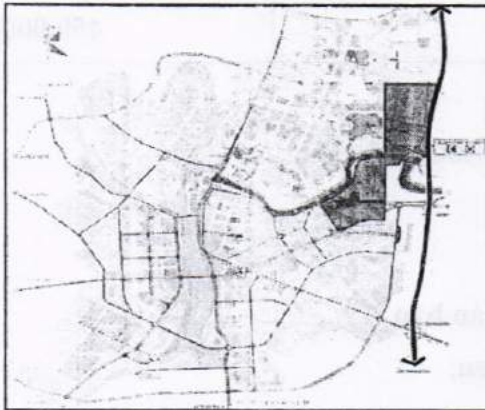
- ❖ Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào các hạng mục của dự án River Silk City phân kỳ IV, V, VI là 450.000.000.000 đồng
- ❖ Giới thiệu về dự án

Tên dự án:	Dự án River Silk City
Đơn vị lập dự án:	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O
Vị trí:	Dự án nằm trên địa bàn Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, bám sát đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và các đường trục kết nối N1, N2, là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Phủ Lý, thủ đô Hà Nội và các tỉnh thuộc đồng bằng Bắc bộ như Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, ...  Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, đặc biệt bệnh viện Bạch Mai (cơ sở 2), Việt Đức (cơ sở 2), Trường chuyên Biên Hòa, ... Gần các trục đường 68m và trung tâm hành chính mới tỉnh Hà Nam.



<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích đất giao chủ đầu tư (theo Quyết định số 876a/QĐ-UBND, ngày 29/6/2012 của UBND tỉnh Hà Nam): <b>126,27</b> ha Đất lập dự án đầu tư xây dựng Phân kỳ IV, V, VI: <b>841.075</b> m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	Tổng mức đầu tư phân kỳ IV, V, VI là <b>1.872.000.000.000</b> đồng
<b>Thời gian thực hiện:</b>	2019 -2021
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đang triển khai các thủ tục đầu tư Giá trị hiện tại thuần (NPV): 178.641.000.000 đồng Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR): 17,4%

**Hình ảnh dự án:**



❖ **Căn cứ pháp lý của dự án**

- Quyết định số 848/UBND-GTXD ngày 19/06/2008 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O chủ đầu tư dự án Khu đô thị C.E.O Hà Nam;
- Quyết định số 876<sup>a</sup>/QĐ-UBND ngày 29/06/2012 của UBND tỉnh Hà Nam về việc cho phép đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City;
- Quyết định số 1288/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 của UBND Thành phố Phủ Lý về việc phê duyệt giá trị kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB phạm vi đất nông nghiệp để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới River Silk City, địa bàn xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý;
- Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của UBND tỉnh Hà Nam về việc thu hồi, giao đất (đợt I) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City, tại địa bàn xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý;
- Quyết định số 1349/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh Hà Nam về việc thu hồi, giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới River Silk City, tại địa bàn xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý;
- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 13/02/2017 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phía Nam thuộc Khu đô thị mới river Silk City.

❖ **Kế hoạch đầu tư dự án**

- Tổng nguồn vốn dự kiến đầu tư phân kỳ IV, V, VI: **1.872.000.000.000** đồng

- ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành này: 450.000.000.000 đồng
- ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: 1.422.000.000.000 đồng

Đối với số vốn cần huy động từ các nguồn khác, ngày 12/4/2019, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An đã có văn bản cam kết tài trợ vốn cho phân kỳ IV, V, VI dự án River Silk City của Công ty với số tiền là 1.422.000.000.000 đồng.

❖ **Chi tiết kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho các hạng mục của dự án River Silk City - Phân kỳ IV, V, VI**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	200.000.000.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	250.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>450.000.000.000</b>

❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án**

- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần là 178.641.000.000 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 17,4%
- Thời gian hoàn vốn: 5 năm 02 tháng.

**VII. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán như sau;

- Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 1.029.359.940.000 đồng
- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 1.029.359.940.000 đồng

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được nêu tại mục VI.1. Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền này như sau:

*Bảng 39: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán*

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	<b>Góp vốn vào các công ty con</b>	<b>484.170.000.000</b>
1.1	Góp vốn vào Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	20.400.000.000
1.2	Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	292.500.000.000
1.3	Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	171.270.000.000
2	<b>Đầu tư vào Dự án River Silk City Phân kỳ IV, V, VI</b>	<b>450.000.000.000</b>
3	<b>Bổ sung vốn lưu động</b>	<b>95.189.940.000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.029.359.940.000</b>

**Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**
**(i) Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ IV, V, VI**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng và Nộp tiền sử dụng đất	200.000.000.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	250.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>450.000.000.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

STT	Nội dung	Số tiền (Đồng)	
		Quý III, IV/2019	Quý I, II/2020
1	Đền bù giải phóng mặt bằng và Nộp tiền sử dụng đất	150.000.000.000	50.000.000.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	150.000.000.000	100.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>450.000.000.000</b>	

**(ii) Góp vốn vào Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý III/2019	20.400.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>20.400.000.000</b>

**(iii) Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý III/2019	292.500.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>292.500.000.000</b>

**(iv) Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý III/2019	171.270.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>171.270.000.000</b>

**(v) Bổ sung vốn lưu động năm 2019: 95.189.940.000 đồng**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (Đồng)	
		Quý III/2019	Quý IV/2019
1	Kinh doanh thương mại. Trong đó:	40.000.000.000	40.000.000.000
2	Chi phí mua sắm công cụ dụng cụ	10.000.000.000	
3	Chi phí khác		5.189.000.000

<b>Tổng cộng</b>	<b>95.189.940.000</b>
------------------	-----------------------

- **Số tiền tối thiểu cần thu được đối với dự án và phương án xử lý trong trường hợp không chào bán đủ số tiền tối thiểu:**

Căn cứ vào tình hình thị trường, HĐQT thông qua tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu vốn điều lệ để sử dụng vốn đối với các dự án như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành này (đồng)	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Số tiền tối thiểu cần huy động được từ đợt chào bán này (đồng)
Dự án River Silk City Phân kỳ IV, V, VI	450.000.000.000	80%	360.000.000.000

- **Xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành:** Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
  - Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;
  - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng;
  - Phát hành trái phiếu doanh nghiệp...

**VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán****Tổ chức tư vấn****Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Điện thoại : (84-24) 3726 2600 Fax: (84-24) 3726 2601  
Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg : MBSV<GO>

**Tổ chức kiểm toán**

**Báo cáo Kiểm toán năm 2017, 2018 được kiểm toán bởi:**

**Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)**

Địa chỉ : 11 Tòa nhà Sông Đà, Số 165 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84-24) 666 42 777 Fax: (84-24) 666 43 777  
Website : [www.ifcvietnam.com.vn](http://www.ifcvietnam.com.vn)

**Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán**

Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là một trong những doanh nghiệp hoạt động ổn định trong lĩnh vực phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo. Tập đoàn CEO cũng đang sở hữu nhiều dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, các dự án của Tập đoàn CEO đều nằm trong các khu vực khá đặc địa, có lợi thế kinh doanh cao và ở tại các khu vực du lịch nổi tiếng và nhiều tiềm năng. Nằm trong kế hoạch phát triển kinh doanh trong thời gian tới, Tập đoàn CEO có kế hoạch huy động thêm vốn để đầu tư vào dự án River Silk City, tăng vốn điều lệ cho các Công ty con và bổ sung vốn lưu động. Phương án chào bán chứng khoán ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua với tỷ lệ nhất trí cao. Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, đợt chào bán chứng khoán ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là phù hợp với nhu cầu về vốn của doanh nghiệp cũng như phù hợp với tình hình kinh tế, chính sách tín dụng và quy định của pháp luật.

IX. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2019

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

TUQ. Tổng Giám đốc



Phạm Xuân Anh

Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

Đại diện tổ chức đăng ký chào bán

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Bình

Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố

Trưởng Ban kiểm soát

Trần Thị Thuỳ Linh

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

**X. Phụ lục**

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị ;
3. Phụ lục 3: Điều lệ tổ chức hoạt động của công ty;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 và năm 2018 (Hợp nhất và công ty mẹ);
5. Phụ lục 5: Tài liệu liên quan đến dự án đầu tư ;
6. Phụ lục 6 : Và các tài liệu khác.