

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 17 ngày 29/12/2015)

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 07.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/01/2016)



**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 Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3787 5136 Fax: (84-4) 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: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 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: Giám đốc Ban nhân sự - Thư ký Công ty

Điện thoại: (84-4) 3787 5136/0914536475

Fax: (84-4) 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 17 ngày 29/12/2015)

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: (84-4) 3787 5136 Fax: (84-4) 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	<b>34.311.998 cổ phần</b> (chào bán cho cổ đông hiện hữu)
Tổng giá trị chào bán	<b>343.119.980.000 đồng</b> (tính theo mệnh giá)

**Tổ chức tư vấn**

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

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601  
 Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Q.Ba Đình, TP. Hà Nội  
 Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
 Bloomberg: MBSV<GO>

**Tổ chức kiểm toán**

**Báo cáo Kiểm toán năm 2013 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, TP. Hà Nội.  
 Điện thoại: (84-4) 6 2670491 Fax: (84-4) 6 2670494  
 Website: [www.vae.com.vn](http://www.vae.com.vn)

**Báo cáo Kiểm toán năm 2014 được kiểm toán bởi:**

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế**

Địa chỉ: Phòng 3203, tầng 32, nhà 34T, KĐT Trung Hoà – Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.  
 Điện thoại: (84-4) 222 12 891 Fax: (84-4) 222 12 892  
 Website: [ifc@ifcvietsiam.com.vn](mailto:ifc@ifcvietsiam.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>I. Các nhân tố rủi ro</b> .....	<b>6</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	11
5. Rủi ro pha loãng.....	11
6. Rủi ro khác.....	13
<b>II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch</b> .....	<b>14</b>
1. Tổ chức phát hành.....	14
2. Tổ chức tư vấn.....	14
<b>III. Các khái niệm</b> .....	<b>15</b>
<b>IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành</b> .....	<b>17</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	17
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	22
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	23
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 28/10/2015.....	32
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.....	34
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	37
7. Hoạt động kinh doanh.....	39
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	71
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	74
10. Chính sách đối với người lao động.....	76
11. Chính sách cổ tức.....	78
12. Tình hình tài chính.....	78
13. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	87
14. Tài sản.....	99
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo.....	101
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	102
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán.....	103
18. 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.....	103
<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 .....	106
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	107
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	107
12. Các loại thuế liên quan.....	107
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>114</b>
<b>VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán.....</b>	<b>117</b>
<b>IX. Phụ lục.....</b>	<b>118</b>
<b>X. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn.....</b>	<b>119</b>

**BẢNG**

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	32
Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần .....	32
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 28/10/2015 .....	33
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 28/10/2015 .....	33
Bảng 5: Danh mục các dự án .....	40
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2013, 2014 và 09 tháng đầu năm 2015 .....	58
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2013, 2014 và 09 tháng đầu năm 2015.....	58
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015 .....	59
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015 .....	60
Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015.....	60
Bảng 11: Tình hình hoạt động PR - Marketing trong năm 2014 và 9 tháng đầu năm 2015 .....	62
Bảng 12: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện .....	65
Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ .....	71
Bảng 14: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất .....	71
Bảng 15: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2014.....	75
Bảng 16: Tình hình lao động trong Công ty .....	76
Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình .....	78
Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình .....	79
Bảng 19: Mức lương bình quân .....	79
Bảng 20: Các khoản phải nộp theo luật định .....	79
Bảng 21: Trích lập các quỹ theo luật định .....	80
Bảng 22: Các khoản phải thu .....	80
Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho .....	81
Bảng 24: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang .....	81
Bảng 25: Các khoản phải trả.....	82
Bảng 26: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện.....	83
Bảng 27: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2014.....	83
Bảng 28: Các khoản đầu tư tài chính .....	84
Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ .....	85
Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất .....	86
Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2014 .....	99
Bảng 32: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2015 .....	99
Bảng 33: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2014 .....	100
Bảng 34: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty.....	100
Bảng 35: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2015 - 2016.....	101
Bảng 36: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2016.....	102
Bảng 37: Lịch trình phân phối cổ phiếu .....	105
Bảng 38: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	114

**HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm .....	6
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	7
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty.....	22
Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....	23

**I. Các nhân tố rủi ro**

**1. Rủi ro về kinh tế**

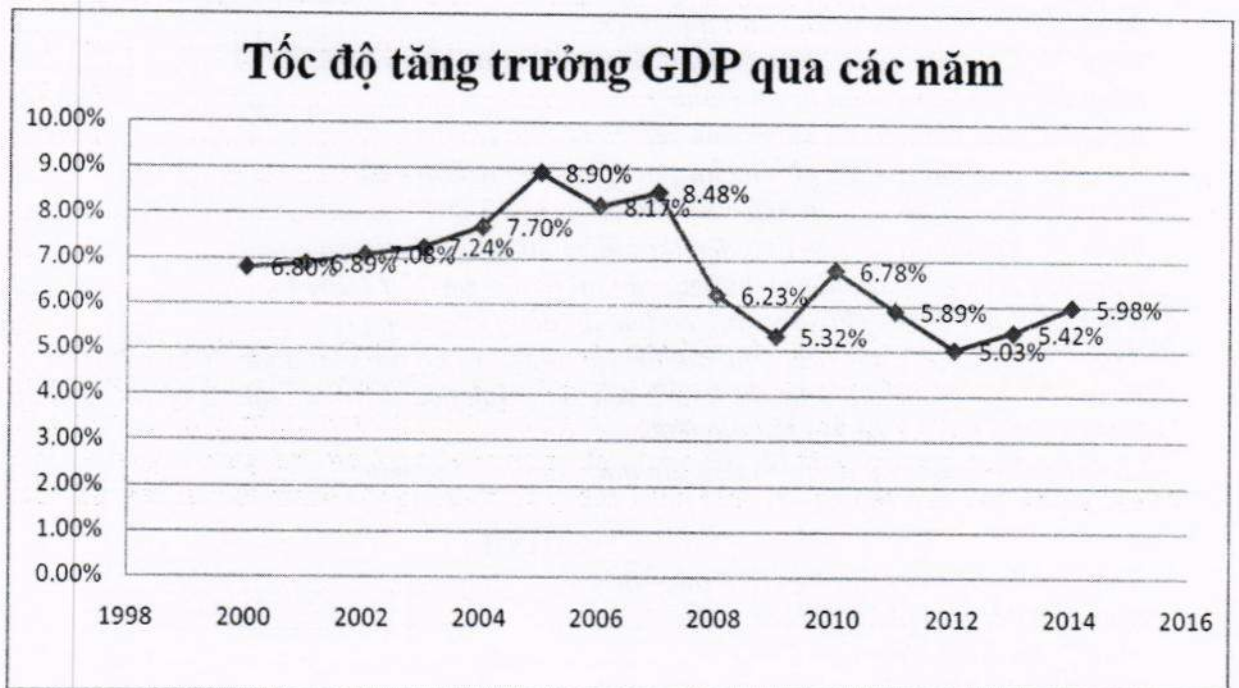
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

**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. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2004-2007 đạt 8,16%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. 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%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu đặt ra.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,23% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. 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

khẩn, 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...

Đến năm 2012, trong khi nền kinh tế thế giới đang có nguy cơ suy thoái với cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu, nền kinh tế Việt Nam cũng đã có những diễn biến phức tạp. Tuy vậy, tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2012 vẫn đạt con số 5,03%,

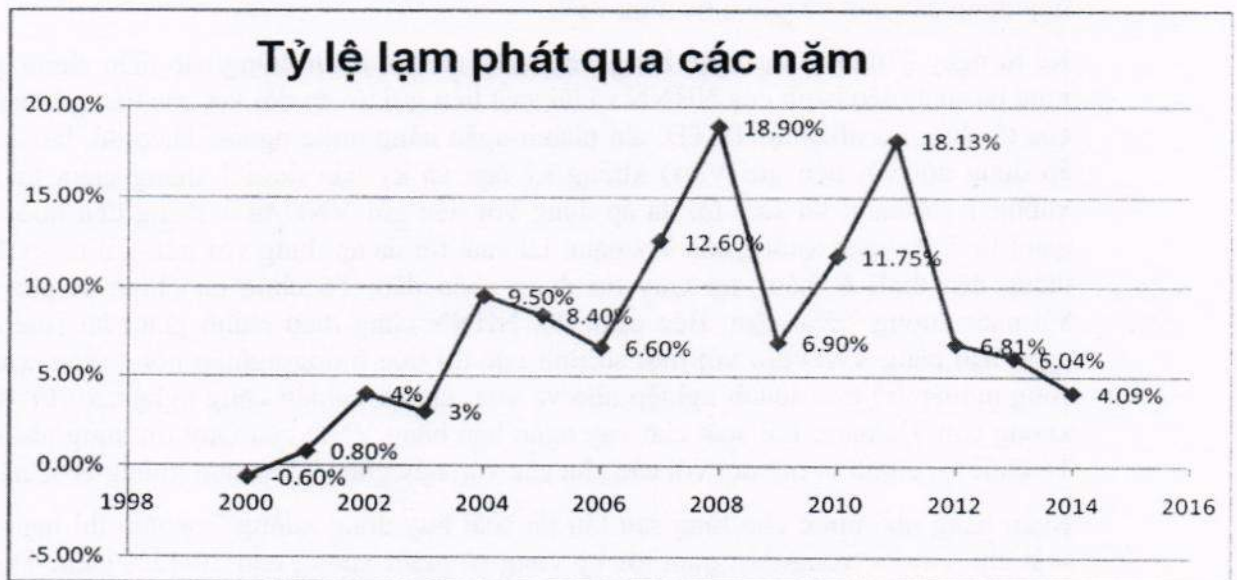
Năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn, song tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,42%. Đến năm 2014 tốc độ tăng trưởng GDP đã khả quan hơn đạt 5,98%, đây là tiền đề tăng trưởng bền vững cho các năm sau.

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, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2014 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%.

Đến năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,81%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Năm 2014, tỷ lệ lạm phát giảm đi đáng kể, chỉ tăng 4,09% so với năm 2013. 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.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 vừa qua nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Với mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm chỉnh trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức trần 14%.

Kể từ ngày 27/06/2013, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông báo điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành của NHNN và lãi suất tiền gửi tối đa đối với các tiền gửi bằng VND của tổ chức, cá nhân tại TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi VND không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 2%/năm xuống 1,2%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi VND từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7,5%/năm xuống còn 7%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ 8%/năm xuống 7,5%/năm. Bên cạnh đó, NHNN cũng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với một số lĩnh vực ưu tiên (nông nghiệp nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao) từ 10%/năm xuống còn 9%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND của Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối với các nhu cầu vốn này giảm 11%/năm xuống 10%/năm.

Ngân hàng nhà nước cho rằng sau khi lãi suất huy động xuống 7%/năm thì mặt bằng lãi suất cho vay ra trong thời gian tới kỳ vọng sẽ giảm xuống còn 10-12%/năm. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định.

Năm 2014, NHNN đã linh hoạt điều chỉnh giảm 0,5%/năm các mức lãi suất điều hành, giảm 2%/năm trần lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với các lĩnh vực ưu tiên, giảm 1,5%/năm trần lãi suất huy động VND kết hợp với điều chỉnh giảm 0,5%/năm trần lãi suất huy động USD. Mặt bằng lãi suất năm 2014 tiếp tục giảm 1,5 - 2%/năm so với cuối năm trước; trong đó, lãi suất huy động giảm khoảng 1,5 - 2%/năm, lãi suất cho vay giảm khoảng 2%/năm.

Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến khoảng 7 - 9%/năm đối với ngắn hạn, lãi suất trung và dài hạn phổ biến khoảng 9,5 - 11%/năm, các NHTM nhà nước áp dụng lãi suất cho vay trung và dài hạn với các lĩnh vực ưu tiên phổ biến khoảng 9 - 10%/năm. Thậm chí có



những doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, minh bạch, hoạt động hiệu quả, có phương án, dự án sản xuất kinh doanh hiệu quả lãi suất chỉ khoảng 5 - 6%/năm.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, tổng vay và nợ ngắn và dài hạn của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 465.180.720.262 đồng, chiếm 54,89% nợ phải trả của Công ty, trong đó vay và nợ ngắn hạn chiếm 20,11% tổng vốn vay. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại 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.

Với định hướng biên độ điều hành tỷ giá ổn định và quản lý chặt chẽ hoạt động mua bán ngoại tệ của Ngân hàng Nhà nước, tỷ giá không có nhiều biến động lớn trong năm 2012. Ngày 28/06/2013, NHNN chính thức điều chỉnh tỷ giá từ mức 20.828 VND/USD lên 21.036 VND/USD (mức điều chỉnh 1%). Thêm nữa, lực đề can thiệp đã được cải thiện rất lớn, khi dự trữ ngoại tệ của Việt Nam đã đạt mức kỷ lục là 32 tỷ USD, tương đương với 12 tuần nhập khẩu.

Tuy nhiên, do tín dụng ngoại tệ vẫn tăng cao tạo một nguồn cung thương mại từ vốn chuyển đổi cho thị trường; sự chuyển đổi vốn ngoại tệ sang VND cũng có ở các ngân hàng thương mại khi chênh lệch lãi suất cho vay quá hấp dẫn với khoảng 300% càng tạo cung cho thị trường... Việc cung USD tăng đã làm cho tỷ giá VND/USD lao dốc chóng mặt từ 20.940VND

xuống còn 20.590 VND kể từ 19/4-28/4/2014. Và 29/4 đã trở thành mốc sự kiện quan trọng khi Sở giao dịch NHNN bất ngờ tăng mạnh giá mua vào USD và dự trữ ngoại tệ có sự cải thiện nhanh chóng. Ngày 7/9/2014, 1 tháng sau khi tân Thống đốc tiếp nhận nhiệm vụ điều hành, Ngân hàng Nhà nước tổ chức hội nghị ngành, và tại đây thông điệp được đưa ra: nếu điều chỉnh tỷ giá USD/VND thì từ nay (tại ngày 7/9) đến cuối năm không quá 1%. Với cam kết này NHNN sẽ khó thuyết phục niềm tin của thị trường về tỷ giá tuy nhiên đến cuối 2014 NHNN vẫn giữ được cam kết. Các chính sách đưa ra đã từng bước phát huy được hiệu quả, góp phần ổn định tỷ giá bình quân liên ngân hàng..

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của CEO Group 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... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng công ty Đầu tư cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Sudico)... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

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, Công ty 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, chủ động 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, Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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.

#### **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, Công ty đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm và có chuyên môn cao. Điều này đã nâng vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường, điều này không phải tập đoàn hay công ty nào cũng có được.

#### 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 Sonasea Residences, dự án River Silk City phân kỳ 2 và Hợp tác đầu tư Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc. 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 CEO Group được đánh giá là phù hợp với xu thế thị trường nói chung và của CEO Group nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể bắt nguồn từ các dự án đầu tư của CEO Group 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 CEO Group.

Để giảm thiểu rủi ro này, ban lãnh đạo CEO Group 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.

#### 5. Rủi ro pha loãng

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

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại:	68.623.996 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán:	34.311.998 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán:	102.935.994 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của CEO Group bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

**Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):** EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào số tiền mà CEO Group huy động được trong đợt chào bán này để bổ sung kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận thu được từ số tiền đó.

*Công thức tính*

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

*Trong đó:*

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y1*T1}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y1: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T1: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của CEO Group là 30/06/2016. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2015} = \frac{68.623.996 * 12 + 34.311.998 * 0}{12} = 68.623.996 \text{ cổ phiếu}$$

Như vậy sau khi chào bán, EPS năm 2015 của CEO Group chưa bị ảnh hưởng. Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2015 là 193.500.000.000 đồng. Dự kiến lợi nhuận sau thuế của các cổ đông của Công ty mẹ là 148.995.000.000 đồng. EPS năm 2015 (dự kiến) của CEO Group sẽ ở mức:

$$\text{EPS năm 2015 (dự kiến)} = \frac{148.995.000.000}{68.623.996} = 2.171 \text{ đồng/cổ phần}$$

Năm 2016, sau khi hoàn thành tăng vốn, số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của CEO Group sẽ là  $(68.623.996*12+34.311.998*6)/12 = 85.779.995$  cổ phiếu.

Dự kiến Lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo kế hoạch của CEO Group là 206.753.000.000 đồng. Dự kiến lợi nhuận sau thuế của các cổ đông của Công ty mẹ là 159.200.000.000 đồng

Khi đó:

$$\text{EPS năm 2016 (dự kiến) trước khi pha loãng} = \frac{159.200.000.000}{68.623.996} = 2.320 \text{ đồng/cổ phần}$$

$$\text{EPS năm 2016 (dự kiến) sau khi pha loãng} = \frac{159.200.000.000}{85.779.995} = 1.856 \text{ đồng/cổ phần}$$

### Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm 30/9/2015, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 14.340 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn

chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

**Giá trị thị trường của cổ phiếu CEO Group**

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

$$\begin{aligned}
 Ppl &= \frac{Pt + Pr1 * I1}{1 + I1} \\
 &= \frac{16.000 + [10.000 * 50\%]}{1 + 50\%} = \frac{14.000}{1,5} = 14.000 \text{ đồng/cổ phần}
 \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓ Pt: 16.000 đồng/cổ phần (Giá giả định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền );
- ✓ Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu)
- ✓ I1: 1/2 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua thêm đối với số lượng cổ phần dự kiến phát hành, được tính bằng 34.311.998 cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu chia cho 68.623.996 cổ phần đang lưu hành).

**Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

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 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 CEO Group, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

**6. 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 Tố</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>Trần Hải Hà</b>	Tổng Giám đốc
Bà	<b>Nguyễn Thị Thanh Vân</b>	Phó Giám đốc Khối IB
Bà	<b>Trần Thị Thu Thủy</b>	Chuyên viên cao cấp Khối IB

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty 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 (CEO Group)
- 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 2014 và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính quốc tế là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 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/QH12 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/ CEO Group:	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
HDQT:	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:	CEO Group
Tên viết tắt:	CEO., 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:	(84-4) 3787 5136
Fax:	(84 4) 3787 5137
Website:	<a href="http://www.ceogroup.vn">www.ceogroup.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 17 ngày 29/12/2015.

Vốn điều lệ hiện tại: 686.239.960.000 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.

## 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.

CEO Group hoạt động trên hai lĩnh vực kinh doanh trụ cột là phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động. Hai trụ cột kinh doanh chính của CEO Group gắn bó mật thiết với hai vấn đề mà đất nước đang chú trọng giải quyết là hoàn thiện hạ tầng và phát triển nguồn nhân lực. CEO Group thấu hiểu rằng đây chính là nền tảng thị trường trước mắt và lâu dài cho sự phát triển của mình, đồng thời cũng là động lực để CEO Group có thể đóng góp vào sự thịnh vượng của Việt Nam thông qua 02 trụ cột kinh doanh chính. Suốt 14 năm qua, CEO Group đã có những bước phát triển vượt bậc. Hiện nay, CEO Group có 6 đơn vị thành viên trong đó Công ty mẹ là 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. Tính đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ của Công ty mẹ là 686.239.960.000 đồng, đồng thời CEO Group đang sở hữu 16 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, với tổng quỹ đất là trên 700 ha.

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

#### **Năm 2001**

Ngày 26/10/2001, CEO Group 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 CP Đầu tư C.E.O với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.

Ngày 06/07/2007, CEO Group 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 CP 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 CP 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 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 CP Đầu tư BMC – CEO.

#### **Năm 2010**

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

**Năm 2011**

Ngày 26/10/2011, CEO Group tổ chức kỷ niệm 10 năm thành lập. Đây là sự kiện quan trọng, đánh dấu chặng đường phát triển mới của CEO Group.

**Năm 2012**

Ngày 11/10/2012, CEO Group 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 CEO Group 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

**1.3 Các giải thưởng đạt được:**

Với sự nỗ lực không ngừng, trong những năm qua CEO Group 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 HH BĐS VN "Đã có nhiều đóng góp tích cực cho sự phát triển của Hiệp Hội".

#### **Năm 2014**

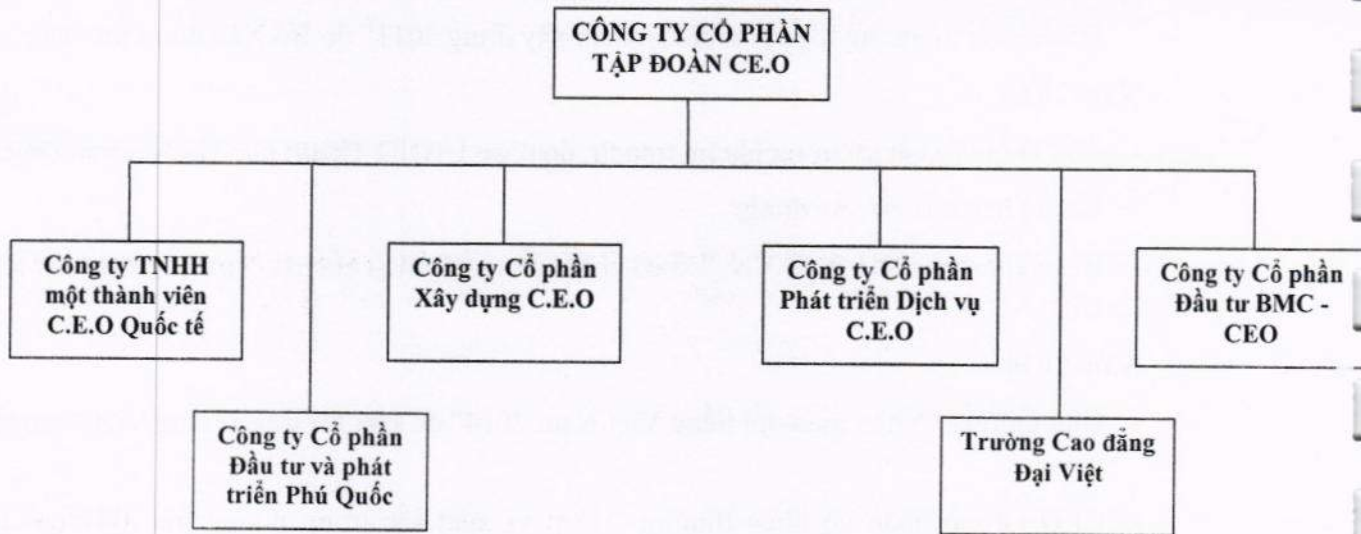
- Giải thưởng “Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam 2014” do Hội Sở hữu Trí tuệ Việt Nam trao tặng;
- CEO Group nhận cờ khen thưởng " Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua" của UBND TP Hà Nội;
- Chủ tịch HĐQT và Phó TGD CEO Group nhận bằng khen "Đã có thành tích trong phong trào thi đua doanh nghiệp 2013" do Chủ tịch UBNDTP Hà Nội trao tặng.

#### **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 biểu dương doanh nghiệp đã có thành tích trong phong trào thi đua khối doanh nghiệp năm 2014;
- CEO Group được vinh danh tại giải thưởng Sao vàng Đất Việt 2015.

**2. Cơ cấu tổ chức Công ty**

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty

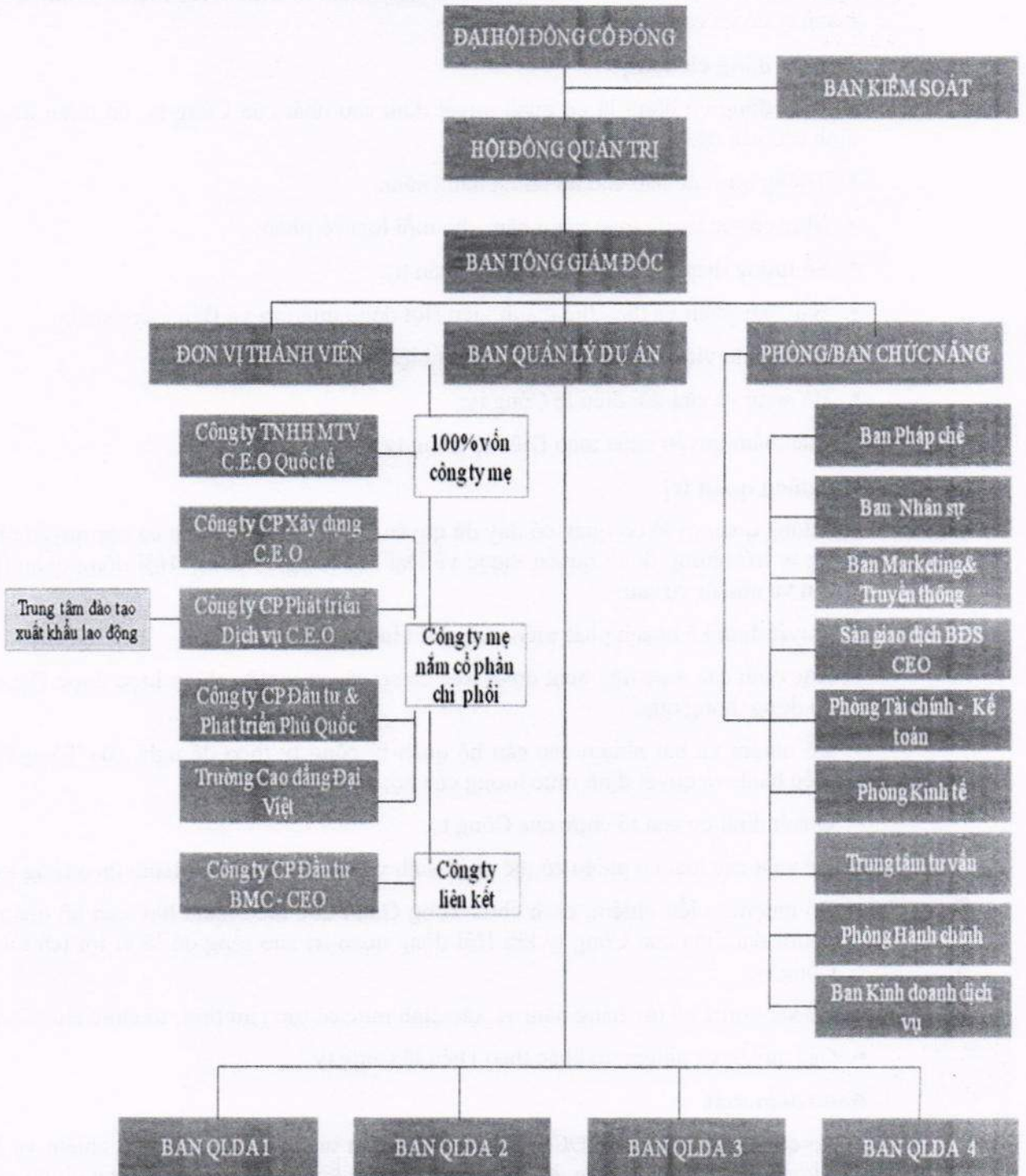


Nguồn: CEO

CEO hiện có 6 đơn vị thành viên là 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 BMC - CEO, Công ty Cổ Phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc và Trường Cao đẳng Đại Việt.

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**

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



Nguồn: CEO

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O 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 Công ty, 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 Công ty 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 ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ 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 để 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 khác:**

#### **❖ Ban pháp chế:**

- Tham mưu, tư vấn và chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của CEO Group;
- Đảm bảo các quy định, văn bản nội bộ của CEO Group phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;
- Trực tiếp hoặc cho ý kiến hoặc phối hợp với các phòng, ban chức năng xây dựng các văn bản, quy chế quản lý nội bộ của CEO Group;
- Tư vấn, hỗ trợ pháp lý và phối hợp cùng với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên của CEO Group xử lý những vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động kinh doanh (bao gồm những vấn đề pháp lý liên quan đến thành lập, quản trị nội bộ, tổ chức lại, giải thể và phá sản; sở hữu trí tuệ và thương hiệu; lao động; kinh doanh bất động sản; tài chính, ngân hàng...);

- Tư vấn cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc lựa chọn phương án đầu tư và chủng loại hợp đồng phù hợp để thực hiện phương án đầu tư với đối tác, khách hàng;
  - Tham gia đàm phán, trực tiếp soạn thảo hoặc tham gia soạn thảo các hợp đồng trong hoạt động kinh doanh với khách hàng và đối tác. Xử lý và quản lý những vấn đề phát sinh liên quan đến pháp lý trong quá trình thực hiện hợp đồng. Thẩm tra tính pháp lý của hợp đồng khi cần thiết;
  - Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc giải quyết các vướng mắc, đơn thư khiếu nại, tố cáo của người lao động, khách hàng;
  - Thu thập các tài liệu, chứng cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của CEO Group trong các tranh chấp về dân sự, kinh doanh, lao động, hành chính;
  - Hướng dẫn, hỗ trợ và phối hợp với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên trong các vấn đề pháp lý có liên quan đến công tác thu hồi công nợ;
  - Đầu mối quan hệ với các tổ chức, chuyên gia tư vấn pháp luật cho CEO Group;
  - Phối hợp với các phòng, ban trong công tác quan hệ cổ đông;
  - Cập nhật, đào tạo, tuyên truyền, phổ biến các quy định pháp luật mới của Nhà nước và Nội quy, quy chế của Công ty cho người lao động.
- ❖ **Ban nhân sự:** Là ban chức năng thuộc CEO Group, có chức năng tham mưu giúp việc cho HĐQT/Ban Tổng Giám đốc để quản lý, điều hành CEO Group trong lĩnh vực nhân sự, công tác ISO và công tác thư ký công ty. Ban nhân sự có các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:
- Đề xuất, tham mưu cho Ban HĐQT/ Ban TGD xây dựng chiến lược phát triển nhân sự đáp ứng chiến lược kinh doanh của Công ty và Tập đoàn;
  - Nghiên cứu, đề xuất xây dựng mô hình tổ chức bộ máy điều hành của Công ty;
  - Xây dựng chính sách nhân sự và chế độ đãi ngộ hợp lý trong Tập đoàn; Chủ động đề xuất, trực tiếp xây dựng các quy định, quy chế nội bộ liên quan đến công tác nhân sự của Công ty;
  - Đảm bảo nguồn nhân lực cho các phòng/ban, đơn vị thành viên; Điều phối, đánh giá công việc, giám sát hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực của các phòng/ban, đơn vị thành viên;
  - Tổ chức thực hiện, giám sát việc thực hiện kỷ luật lao động, các quy chế quản lý nội bộ. Đề xuất khen thưởng, kỷ luật đối với CBCNV;
  - Chịu trách nhiệm truyền thông nội bộ các vấn đề liên quan đến nhân sự để phát triển văn hóa doanh nghiệp;
  - Hỗ trợ các bộ phận khác trong việc quản lý nhân sự, công tác đào tạo nhân viên, cách thức tuyển dụng nhân sự... ;
  - Thực hiện các công việc của Thư ký Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
  - Thực hiện các công việc của Thư ký ISO.
- ❖ **Ban Marketing & Truyền thông:** Là một Ban chức năng thuộc CEO Group, có chức năng tham mưu giúp việc cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc để quản lý, điều hành hệ thống trong lĩnh vực Marketing và truyền thông, (bao gồm: triển khai và phát triển chiến lược Marketing, Thương hiệu và Truyền thông cho Tập đoàn (bao gồm các công ty thành viên), chuẩn bị kế hoạch Marketing, xây dựng thương hiệu và kết nối truyền thông (truyền thông và kết nối các kênh truyền thông khác nhau bao gồm trang

web, các phương tiện truyền thông digital, các kênh truyền thông truyền thống và mới xuất hiện). Ban Marketing và Truyền thông thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Xây dựng, định vị, duy trì, quản lý và phát triển các hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông mang tính độc đáo, khác biệt, nhất quán thông điệp thông qua các chiến dịch marketing, quảng cáo, truyền thông... trên các phương tiện thông tin đại chúng, các hoạt động quan hệ công chúng, đối ngoại và đối nội.
  - Xây dựng chiến lược và kế hoạch Marketing, định vị sản phẩm cho các sản phẩm kinh doanh của Tập đoàn.
  - Thực hiện thiết kế, quản lý hình ảnh của Tập đoàn, các công ty thành viên, các sản phẩm thương mại, các hình thức thể hiện logo thương hiệu thống nhất trên các ấn phẩm, vật phẩm tại các trụ sở/ địa điểm làm việc và kinh doanh của Tập đoàn và các hình thức thể hiện khác. Xây dựng và quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu của CEO Group.
  - Xây dựng và quản lý chính sách truyền thông và hoạt động truyền thông, xác định điểm can thiệp về truyền thông, quản trị và xử lý khủng hoảng thông tin khi xảy ra.
  - Triển khai thực hiện các kế hoạch, hoạt động quảng cáo, truyền thông tài trợ cộng đồng nhằm nâng cao hình ảnh mang ý nghĩa tích cực của CEO Group trong cộng đồng.
  - Là đầu mối thông tin, đơn vị đại diện ngôn luận của CEO Group với các cơ quan truyền thông đại chúng và công chúng. Giám sát thông tin của CEO Group ra bên ngoài và theo dõi thông tin các đối thủ cạnh tranh.
  - Quản trị và đề xuất thực hiện các biện pháp để ngăn ngừa thông tin xấu và là đầu mối xử lý mối quan hệ với giới báo chí và giới truyền thông, các cơ quan công quyền, nhà đầu tư, cổ đông, những nhóm đối tượng liên quan đến CEO Group.
  - Xây dựng kế hoạch và quản lý ngân sách cho hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông theo từng thời kỳ, phù hợp với chiến lược kinh doanh của CEO Group.
  - Phối hợp, hỗ trợ các Phòng/Ban, các đơn vị thành viên trong Tập đoàn thực hiện các công việc liên quan đến các chiến dịch Marketing, Thương hiệu và Truyền thông trong các chương trình Marketing sản phẩm và các hoạt động kinh doanh khác.
  - Quản lý hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông tại các đơn vị thành viên và các đơn vị kinh doanh trên toàn hệ thống.
  - Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên Marketing và Truyền thông cho Tập đoàn, hỗ trợ đào tạo nhân lực và phát triển hệ thống, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
  - Có các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo sự phân công của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc.
- ❖ **Sàn giao dịch Bất động sản:** Sàn giao dịch là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh Bất động sản, bao gồm các dịch vụ sau: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Định giá bất động sản; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Quản lý bất động sản.
- Thu thập thông tin, tiến hành các công tác về nghiên cứu, phân tích thị trường, phân loại khách hàng, xây dựng hệ thống thông tin khách hàng trên thị trường cả nước.
  - Thu thập và đánh giá thông tin về thị trường, đối thủ cạnh tranh, các nguy cơ tiềm ẩn, cơ hội kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu áp dụng các quy định và chính sách mới của nhà nước về công tác kinh doanh bất động sản.
  - Tổ chức các phiên giao dịch mua, bán, cho thuê, chuyển nhượng bất động sản; các hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
  - Cung cấp thông tin, quảng cáo về bất động sản;
  - Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản;
  - Cung cấp các dịch vụ bất động sản;
  - Công bố các thông tin cần thiết phục vụ chào bán, tư vấn giao dịch mua bán bất động sản tại sàn;
  - Thu phí dịch vụ bất động sản và phí các dịch vụ gia tăng liên quan đến bất động sản theo quy định;
  - Cung cấp địa điểm và tổ chức các cuộc thương thảo, đàm phán về hợp đồng mua, bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, các cuộc hội thảo về thị trường bất động sản.
- ❖ **Ban Kinh doanh - Dịch vụ:** Là Ban chuyên môn có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về công tác:
- Chăm sóc khách hàng (bao gồm các công việc liên quan đến hậu mãi, xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến Hợp đồng với khách hàng);
  - Tổ chức, quản lý, kinh doanh nhà hàng CEO Cafe & Restaurant;
  - Tổ chức, quản lý, kinh doanh các dịch vụ, tiện ích đô thị tại các Dự án của Công ty.
- ❖ **Phòng Tài chính- Kế toán:** Là phòng chuyên môn có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban TGD về công tác:

Công tác tài chính:

- Theo dõi, phản ánh sự vận động vốn kinh doanh của Công ty dưới mọi hình thái và tư vấn cho Ban lãnh đạo các vấn đề liên quan.
- Đảm bảo việc luân chuyển vốn, sử dụng vốn của công ty sao cho có hiệu quả nhất
- Kiểm tra, tính toán phân tích tài chính các Dự án của Công ty.
- Theo dõi tình hình góp vốn hợp tác đầu tư của các Công ty vào dự án của Công ty.
- Chịu trách nhiệm về số liệu báo cáo tài chính kế toán trước Hội đồng quản trị, BTGD và các Cơ quan hữu quan.
- Xây dựng kế hoạch tài chính năm, trung hạn, dài hạn của Công ty trình Ban TGD, HĐQT phê duyệt.
- Theo dõi phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty.

Công tác kế toán:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc (BTGD) về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh.
- Tổ chức công tác kế toán, thống kê và bộ máy kế toán phù hợp với công tác tổ chức sản xuất, kinh doanh theo yêu cầu tồn tại và phát triển của Công ty.
- Tổ chức ghi chép tính toán và phản ánh chính xác, trung thực, kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản và phân tích kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty
- Xác định và phản ánh chính xác, kịp thời, đúng chế độ, kết quả kiểm kê tài sản

hàng kỳ. Đề xuất xử lý các khoản hao hụt, mất mát, hư hỏng (nếu có).

- Xét duyệt các báo cáo kế toán, thống kê và báo cáo tài chính của đơn vị trực thuộc. Lập, tổng hợp đầy đủ và gửi đúng hạn báo cáo kế toán, thống kê và quyết toán tài chính của Công ty theo chế độ qui định.
- Tổ chức kiểm tra kế toán trong nội bộ Công ty và các đơn vị trực thuộc (nếu có).
- Nghiên cứu các chế độ chính sách trong lĩnh vực thuế, tài chính, thống kê, luật doanh nghiệp... của Nhà nước liên quan đến hoạt động của Công ty nhằm đưa ra cách thực hiện phù hợp.
- Tổ chức phổ biến và hướng dẫn kịp thời các chế độ, thể lệ tài chính, kế toán, thống kê hiện hành cho cấp dưới và các bộ phận liên quan.
- Quản lý việc chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu của Công ty; phát hành sổ cổ đông Công ty.
- Tổ chức bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán, giữ bí mật các tài liệu và số liệu kế toán của Công ty.

Công tác kế hoạch

- Hoạch định kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn, dài hạn của Công ty trình Tổng giám đốc, HĐQT phê duyệt;
- Kiểm tra, theo dõi, cập nhật các tài liệu, thông tin, số liệu về kinh tế kế hoạch của các phòng/ban, đơn vị thành viên.

- ❖ **Phòng Kinh tế:** Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong lĩnh vực kinh tế, giao thầu của Công ty, cụ thể:

Công tác thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ thiết kế:

- Phối hợp Trung tâm tư vấn trong công tác thẩm định;
- Phối hợp cùng các bộ phận, phòng ban liên quan đề xuất giải quyết các vướng mắc, phát sinh hoặc hiệu chỉnh, bổ sung thiết kế trong quá trình triển khai thực hiện;
- Soạn thảo các công văn, báo cáo, quyết định theo nhiệm vụ liên quan đến các công việc của bộ phận;
- Tổ chức lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các công việc của bộ phận.

Công tác tổ chức đấu thầu:

- Phối hợp với các bộ phận, phòng ban Công ty và các đơn vị phụ thuộc tổ chức thực hiện công tác đấu thầu: đề xuất thành lập Tổ chuyên gia, lập Hồ sơ mời thầu, Hồ sơ yêu cầu, tổ chức công tác đấu thầu và trình đánh giá kết quả đấu thầu của Tổ chuyên gia đấu thầu để Lãnh đạo Công ty phê duyệt;
- Soạn thảo các công văn, báo cáo theo nhiệm vụ liên quan đến các công việc của bộ phận;
- Tổ chức công tác lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các công việc của bộ phận.

Công tác quản lý kinh tế:

- Nghiên cứu các văn bản pháp luật, các tiêu chuẩn, quy phạm xây dựng, các chế độ chính sách Nhà nước quy định về công tác kinh tế, đảm bảo chất lượng và giá thành hợp lý các công trình xây dựng và sản phẩm hàng hoá khác để phổ biến áp dụng trong Công ty;

- Soạn thảo, trình duyệt, ban hành các quy định của công tác quản lý kinh tế;
- Kiểm tra, đôn đốc việc tuân thủ quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy trình, quy phạm, hồ sơ thiết kế để đảm bảo việc thi công tại hiện trường đối với các dự án do Công ty quản lý trực tiếp phù hợp với Hợp đồng kinh tế đã ký kết. Kịp thời đề xuất biện pháp xử lý các vi phạm trình Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt;
- Phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc trình phê duyệt biện pháp thi công, tổng mặt bằng tổ chức thi công, tổng tiến độ triển khai các dự án do Công ty quản lý. Thường xuyên kiểm tra rà soát kết quả thực hiện tiến độ thi công để kịp thời đề xuất các biện pháp đẩy nhanh tiến độ để đảm bảo hoàn thành theo hợp đồng;
- Lập báo cáo tình hình thực hiện định kỳ 6 tháng và đột xuất về công tác quản lý kinh tế, chất lượng, tiến độ theo chức năng nhiệm vụ của phòng.

Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán:

- Tham gia nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng theo đúng quy định của Nhà nước;
  - Kiểm tra sự phù hợp giữa hồ sơ hoàn công của các nhà thầu so với thiết kế, quy định của nhà nước và quy định của Công ty. Xác nhận khối lượng quyết toán hạng mục công trình hoặc công trình hoàn thành.
- ❖ **Trung tâm tư vấn CEO:** Thực hiện các công việc chuẩn bị dự án đầu tư, tư vấn thiết kế, giám sát chất lượng, công tác kỹ thuật, cụ thể:
- Thực hiện các công việc tư vấn thiết kế của các Dự án của công ty - do Lãnh đạo công ty giao cho.
  - Chọn tư vấn khảo sát, thiết kế, lập dự án (với các đối tác)
  - Quản lý, thẩm định hồ sơ khảo sát, thiết kế, xuất bản hồ sơ.
  - Phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế đối tác hoàn thành hồ sơ thiết kế, lập dự án đầu tư
  - Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán khối lượng khảo sát, thiết kế...
  - Kiểm tra, giám sát chất lượng các công trình, Dự án của Công ty.
- ❖ **Phòng Hành chính:** Tham mưu, giúp việc cho HĐQT/Ban TGD trong các mặt công tác: Công nghệ thông tin; Hành chính - văn thư lưu trữ; Lễ tân; Bảo vệ.

Công tác IT:

- Quản trị hệ thống mạng, điện thoại của Công ty;
- Quản lý, theo dõi đảm bảo hệ thống thông tin hoạt động thường xuyên. Khi có sự cố xảy ra kịp thời đề xuất biện pháp khắc phục và sửa chữa;
- Quản lý, cập nhật Website Công ty, Website Sàn giao dịch bất động sản; Website các Dự án; phối hợp quản lý Website các đơn vị thành viên;
- Tiếp quản phần mềm từ các nhà cung cấp và đào tạo lại cho nhân viên Công ty;

Công tác văn thư lưu trữ:

- Quản lý con dấu theo đúng qui định của pháp luật và Công ty;
- Quản lý máy fax;
- Quản lý công văn đi, đến theo đúng qui định;
- Lưu trữ tài liệu, dữ liệu, văn bản... của Công ty theo đúng quy định;

Công tác hành chính:

- Quản lý, theo dõi, đề xuất sửa chữa, bảo dưỡng, bảo hành, bảo trì trang thiết bị văn phòng;
- Công tác dự trù, mua sắm văn phòng phẩm và các trang thiết bị khác theo yêu cầu hàng tháng của Công ty;
- Tham gia công tác kiểm kê định kỳ đối với các trang thiết bị văn phòng, tài sản của Công ty;

Công tác Lễ tân, Bảo vệ, Lái xe:

- Trực tổng đài điện thoại, nối máy cho các phòng/ ban;
- Tiếp khách, lễ tân các cuộc họp, hội nghị, đại hội của Công ty;
- Sắp xếp phòng Lãnh đạo, phòng họp, phòng tiếp khách, sảnh và các phần diện tích chung của Công ty;
- Bảo vệ an toàn, an ninh văn phòng Công ty; phối hợp bảo vệ an ninh trật tự các Dự án;
- Thực hiện nhiệm vụ lái xe phục vụ Lãnh đạo và CBNV Công ty.

❖ **Các Ban quản lý dự án**

- Thực hiện công tác bồi thường, GPMB, chuẩn bị mặt bằng xây dựng, các công việc khác phục vụ việc xây dựng công trình;
- Các thủ tục giao đất, nhận đất. Phối hợp với phòng TCKT thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất;
- Tham gia chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán để công ty tổ chức thẩm định phê duyệt;
- Tham gia lập hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu;
- Đàm phán ký kết hợp đồng với các nhà thầu khi được Công ty ủy quyền.
- Giám sát thi công xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị;
- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành theo hợp đồng ký kết;
- Quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm quản lý chất lượng xây dựng, quản lý tiến độ xây dựng, quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình, quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng, quản lý môi trường xây dựng;
- Tham gia nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng;
- Thực hiện bảo hành công trình đối với các nhà thầu xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình;
- Phối hợp cùng cơ quan chức năng trong công tác cấp đất dịch vụ, tái định cư (nếu có);
- Lập báo cáo vốn đầu tư xây lắp thực hiện hàng năm, tham gia báo cáo quyết toán khi dự án đưa vào khai thác sử dụng.

❖ **Trung tâm đào tạo xuất khẩu lao động**

- Trung tâm đào tạo xuất khẩu lao động trực thuộc Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (một đơn vị thành viên của CEO Group) được thành lập từ ngày 22/12/2010. Trung tâm có chức năng đào tạo kỹ năng, trình độ tay nghề, tính kỷ luật cho các học viên đi lao động tại Nhật Bản và các nước khác.
- Đối tượng đào tạo gồm: Thực tập sinh kỹ năng, kỹ thuật viên cấp cao, du học sinh

3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 28/10/2015

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm ngày 28/10/2015

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% 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.	Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	18.000.000	26,23 %
2.	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O PYN RAHASTOYHTIO OY, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	6.307.500	9.19%
3.	Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Thành Nam Người đại diện phần vốn: Bà Phạm Thị Thu Hà	0104092252	Số 26K3, đường Nguyễn Phong Sắc, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội	5.002.124	7,29%
	<b>Tổng cộng</b>			<b>23.002.124</b>	<b>33.52</b>

Nguồn: Số cổ đông của CEO tại ngày 28/10/2015

Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% 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	035173000066	Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	240	0,0003 %
2.	Đoàn Văn Minh	Đoàn Văn Bình	Em trai	013017413	P 311, Chung cư CT3-1, Khu ĐTM Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	35.400	0,051%
3.	Đỗ Phương Anh	Đoàn Văn Bình	Vợ	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	286.000	0,417%
4.	Phạm Thị Thu Hà	Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Thành Nam	Thành viên HĐQT-Tổng GD	013360724	Phòng 4, tầng 13, Chung cư H10, ngõ 475, Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Nam, Hà Nội.	719.406	1,048%
5.	Phạm Trường Sơn	Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Thành Nam	Thành viên HĐQT	013360033	Phòng 3.2 Nhà I9- Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội	3.364.370	4,902%
	<b>Tổng cộng</b>					<b>4.405.416</b>	<b>6,418%</b>



### 3.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 28/10/2015

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 28/10/2015

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CM ND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/VĐL (%)
1.	Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	18.000.000	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.	286.000	0,42
4.	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu Điện	0106000490	- Số 68 phố Ngô Quyền, p. Hàng Bài, q. Hoàn Kiếm, Hà Nội.	750.000	1,09
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	2.206.826	3,22
6.	Ngân hàng TMCP Quân đội	060297	Số 2, Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	0	0
	<b>Tổng cộng</b>			<b>21.242.826</b>	<b>30,96</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO tại ngày 28/10/2015

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.

### 3.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 28/10/2015

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 28/10/2015

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>1.347</b>	<b>60.842.065</b>	<b>608.420.650.000</b>	<b>88.66%</b>
1	Cổ đông tổ chức	12	8.620.085	86.200.850.000	12.56%
	Trong đó: Nhà nước	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	1.335	52.221.980	522.219.800.000	76.10%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>30</b>	<b>7.781.931</b>	<b>77.819.310.000</b>	<b>11.34%</b>
1	Cổ đông tổ chức	6	7.163.800	71.638.000.000	10.44%
2	Cổ đông cá nhân	24	618.131	6.181.310.000	0.9%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.377</b>	<b>68.623.996</b>	<b>686.239.960.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO tại ngày 28/10/2015

**4. 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 Công ty: Không có

▪ Công ty con của Công ty:

- **Công ty TNHH 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.

Điện thoại: (84-4) 37875135

Fax: (84-4) 37875137

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

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 80.000.000.000 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO Group: 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

- **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.

Vốn điều lệ đăng ký: 15.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 15.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 7.650.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO Group: 7.650.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ thực góp.

CEO Xây dựng đã ký hợp đồng và đang triển khai thi công các Dự án của Công ty mẹ (CEO Đầu tư) và các đơn vị thành viên trong CEO Group, trong đó có các Dự án lớn như: Sunny Garden City, River Silk City, Sonasea Villas& Resort.

- **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](http://www.ceos.vn)

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

Vốn điều lệ đăng ký: 45.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 45.000.000.000 đồng

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

Vốn góp thực tế của CEO Group: 22.950000.000 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, đến nay CEO Dịch vụ đã từng bước khẳng định được thương hiệu trong lĩnh vực xuất khẩu lao động tại thị trường Nhật Bản, ... Tính đến hết quý 3/2015, CEO Dịch vụ đã xuất khẩu 853 thực tập sinh và du học sinh sang Nhật Bản, hơn 250 lao động đã trúng tuyển chờ xuất cảnh.

### **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)**

Trụ sở chính: số 324 đường Nguyễn Trung Trực, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Điện thoại: (84-77) 3980026

Fax: (84-77) 3980026

Website: [www.ceophuquoc.vn](http://www.ceophuquoc.vn)

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng

Vốn điều lệ đăng ký: 300.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/10/2015: 300.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 180.000.000.000 đồng tương đương 60% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO Group đến 30/10/2015: 180.000.000.000 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 Vilas& Resort (diện tích 79,98 ha), Dự án Sonasea Golf Estate (diện tích 116,54ha). Để phát triển sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, CEO Phú Quốc đã lựa chọn các đối tác có thương hiệu quốc tế để triển khai dự án: Tư vấn Site Asia lập quy hoạch 1/500, Savills nghiên cứu thị trường, tư vấn thiết kế Nhật Bản Kume Asia, Tập đoàn Quản lý Khách sạn danh tiếng thế giới Accor là đơn vị tư vấn kỹ thuật và quản lý vận hành Novotel Phú Quốc Resort.

### **- 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: Quản trị Kinh doanh, Tài chính ngân hàng, Kế toán.

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 42.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 100.000.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ đăng ký

Vốn góp thực tế của CEO Group: 42.900.000.000 đồng, tương ứng 100% vốn điều lệ thực góp.

(\*) Ngoài 05 Công ty con nói trên, hiện nay, CEO đã đăng ký góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Khai thác mỏ C.E.O (CEO Mining) với vốn điều lệ đăng ký là 20 tỷ

đồng, trong đó vốn góp đăng ký của CEO là 10,2 tỷ đồng, tương đương 51% vốn điều lệ đăng ký. Tuy nhiên, trên thực tế, đến thời điểm hiện tại, CEO vẫn chưa thực hiện góp vốn vào CEO Mining. Do vậy, CEO Group chưa ghi nhận CEO Mining là Công ty con. Thông tin cơ bản về CEO Mining:

**Công ty Cổ phần Khai thác mỏ C.E.O (CEO Mining)**

Trụ sở chính: Thôn Mễ Nội, xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

Điện thoại: (84-351) 3828926 Fax: (84-351) 3828926

Ngành nghề kinh doanh: Khai thác mỏ và sản xuất vật liệu xây dựng

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 100.000.000 đồng

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

Vốn góp thực tế của CEO Group: 0 đồng, tương ứng 0,00% vốn điều lệ thực góp

CEO Mining được thành lập ngày 16/3/2011 để phát triển lĩnh vực khai thác mỏ và sản xuất vật liệu xây dựng nhằm hỗ trợ cho trụ cột kinh doanh Bất động sản. Trước mắt, Công ty đang hoàn thiện thủ tục để UBND tỉnh Hà Nam giao dự án 12,3 ha tại Thung Dục xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

▪ Công ty liên kết:

- **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

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 4.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 4.300.000.000 đồng, tương đương 43,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO Group: 4.300.000.000 đồng, tương ứng 87,76% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới BMC Thăng Long

(\*) Hiện tại, BMC-CEO vẫn đang trong quá trình thực hiện tăng vốn theo kế hoạch và tiến độ các dự án của BMC-CEO, các cổ đông khác của BMC-CEO vẫn đang góp vốn theo tỷ lệ góp vốn đã thỏa thuận. Mặc dù, tỷ lệ vốn góp thực tế của CEO tại BMC-CEO là 87,76% tại ngày 31/12/2013, CEO vẫn không ghi nhận BMC-CEO là công ty con, mà chỉ ghi nhận BMC-CEO là công ty liên kết do tại thời điểm này, đợt phát hành này của BMC-CEO vẫn chưa hoàn thành.

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

Kể từ khi thành lập, CEO đã trải qua 05 lần tăng vốn. Cụ thể:

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ	Mức vốn tăng	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2007 về việc tăng vốn của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/2007/QĐ-CTHĐQT ngày 29/5/2007 thông qua danh sách mua cổ phiếu đợt tăng vốn;</li> <li>✓ NQ số 08/2007/NQ-HĐQT ngày 20/12/2007 thông qua kết quả phát hành đợt tăng vốn;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 02/7/2007.</li> </ul>
Đợt 2 (Tháng 04/2010 đến tháng 06/2010)	150.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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;</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 6 ngày 02/6/2010.</li> </ul>
Đợt 3 (Tháng 11/2010 đến tháng 12/2010)	250.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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;</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 8 ngày 28/12/2010.</li> </ul>
Đợt 4 (Tháng 06/2011 đến tháng)	300.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ Quyết định số 02/QĐ- HĐQT ngày</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ	Mức vốn tăng	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
07/2011)				<p>03/6/2011 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần, tăng vốn điều lệ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 9 ngày 15/11/2011.</li> </ul>
Đợt 5 (Tháng 12/2012)	343.119.980.000	43.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2012 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHĐCĐ năm 2012;</li> <li>✓ NQ số 02/NQ-HĐQT ngày 19/4/2012 của HĐQT v/v thực hiện phương án phát hành cổ phần để hoán đổi;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu để hoán đổi cổ phần số 57/GCN-UBCK ngày 13/12/2012 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 846/BC-CTHĐQT ngày 19/12/2012;</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 10 ngày 26/12/2012.</li> </ul>
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>

## 6. Hoạt động kinh doanh

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

#### 6.1.1 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

CEO Group hiện đã, đang triển khai 16 Dự án trên địa bàn cả nước, tập trung chính tại Thủ đô Hà Nội và các tỉnh Hà Nam, Bắc Ninh và Phú Quốc. Quy mô quỹ đất lên đến hơn 700 ha, chủ yếu là các Khu đô thị mới, Tổ hợp chung cư, văn phòng và khu du lịch nghỉ dưỡng. Các hạng mục chủ yếu là biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, nhà phố thương mại, 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.

###### ▪ Giáo dục và đào tạo

Trường cao đẳng Đại Việt và Trung tâm đào tạo xuất khẩu lao động của CEO hiện đã đào tạo được hàng nghìn sinh viên và thực tập sinh ra trường. 70% các em sinh viên ra trường đã có việc làm và đang lao động tại Nhật Bản.

**b. Các Dự án của CEO**

**b.1 Danh mục các Dự án**

*Bảng 5: Danh mục các dự*

TT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Dự án Trụ sở làm việc kết hợp VP cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	Dự án gồm 27 tầng + 02 tầng hầm, 20000 m <sup>2</sup> sàn	100%
2	Dự án Khu đô thị Quốc Oai (Sunny Garden City)	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 24,4 ha	100%
3	Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	Ô CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích đất 10.528m <sup>2</sup> , 02 tòa chung cư cao 9 tầng	100%
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	Dự án BT - Tòa nhà hiệp hội: Diện tích 3500m <sup>2</sup> , 35 tầng, 50672 m <sup>2</sup> sàn. Dự án đối ứng Tổ hợp chung cư, Văn phòng, Trung tâm thương mại: Diện tích 10.756 m <sup>2</sup> , Gồm 4 khối nhà cao 33 tầng	25%
5	Dự án Khu đô thị mới Chi Đông	Thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 68,8 ha	30%
6	Dự án CEO Mê Linh	Xã Mê Linh, Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 20,2 ha	100%
7	Dự án BMC Thăng Long	Huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 40,6 ha	100%
8	Dự án Khu đô thị River Silk City	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	Diện tích 126,27 ha	100%
9	Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 61,7 ha	100%
10	Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 79,98 ha	60%
11	Dự án Sân golf Bãi Sao	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 116 ha	60%
12	Dự án Khu phần mềm CEO	Khu sản xuất phần mềm thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 6,08 ha	100%
13	Dự án Trung tâm đào tạo CNC Đại Việt	Khu Đào tạo thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 3,34 ha	100%
14	Dự án Trường cao đẳng Đại Việt	Xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	Diện tích 16,7 ha	100%
15	Dự án Dự án Mỏ đá Hà Nam	Xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam	Diện tích 12,3 ha trữ lượng 11,9 triệu m <sup>3</sup>	100%
16	Dự án BT Vành đai 3,5 đoạn từ đường 5 kéo dài đến quốc lộ 2 và DA đối ứng khu đô thị mới tại huyện Quốc Oai và huyện Đông Anh	Huyện Đông Anh và huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 186 ha	95%
	<b>Tổng</b>		<b>764,4 ha</b>	

Nguồn: CEO



Hiện nay, Công ty 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, Công ty 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/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014 của CEO đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng, năm 2015, CEO đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ lên 686.239.960.000 đồng. Dự kiến năm 2016, Công ty sẽ thực hiện tăng vốn lên 1.029.359.940.000 đồng.
- Vay vốn ngân hàng: Trong giai đoạn vừa qua, CEO Group đã thực hiện hợp tác toàn diện với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thanh Xuân để tài trợ vốn triển khai các dự án của CEO Group. Hiện nay, Công ty đã được BIDV đồng ý về mặt chủ trương cho CEO Group vay vốn để thi công dự án Sunny Garden City với số tiền 290.000.000.000 đồng. Tính đến 30/10/2015 số tiền vay của đã được giải ngân là 40.142.130.359 đồng.

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, CEO Group 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 Các Dự án tiêu biểu**

▪ **Dự án Tháp CEO**



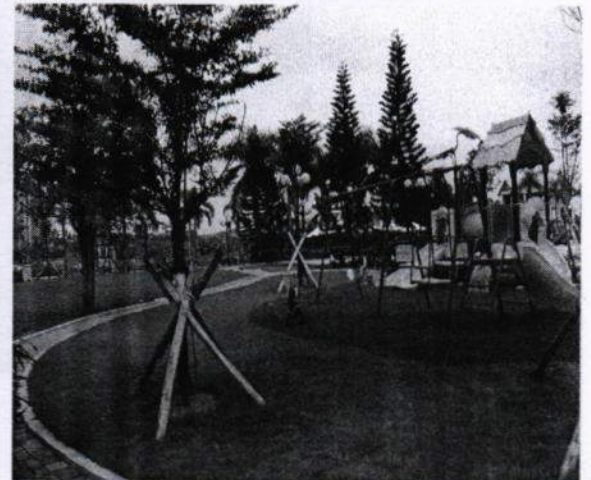
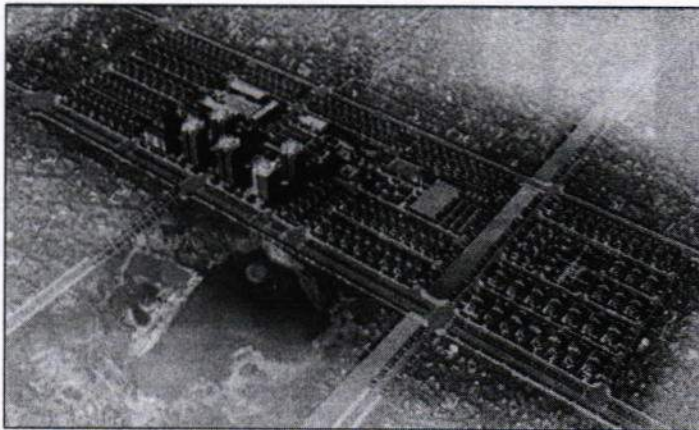
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên đường Phạm Hùng, giữa trung tâm khu đô thị mới Mỹ Đình, một trung tâm phát triển năng động nhất phía tây Thủ đô.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tòa Tháp cao 27 tầng, dự án có diện tích sàn xây dựng là 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	200 tỷ VND
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2007-2009
<b>Tình hình triển khai:</b>	Đã đưa vào sử dụng tháng 9/2009 với tỷ lệ lấp đầy đến nay đạt 100%
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội</li> <li>- 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 Mễ Trì Hạ, xã Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội để đầu tư xây dựng trụ sở giao dịch Công ty</li> </ul>

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 chùa 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:**

Dự án có tổng diện tích 24,4 ha bao gồm 330 ô biệt thự cao cấp, liền kề với diện tích từ 180 - 530 m<sup>2</sup>, 500 căn hộ chung cư có diện tích từ 90 m<sup>2</sup> đến 156 m<sup>2</sup>; quy mô dân số: 2.666 người.

**Tổng mức đầu tư:**

1.307 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2004-2016

**Tiến độ triển khai:**

Dự án đang từng bước hoàn thiện, cư dân đã về sinh sống, hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh, các công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, trung tâm y tế đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới. Hiện nay, chủ đầu tư đã bàn

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

giao được 87 ngôi nhà cho Khách hàng. Sunny Garden City là Dự án đầu tiên tại Quốc Oai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho khách hàng.

**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.

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



**Vị trí:**

Dự án thuộc ô đất có ký hiệu CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội

**Chủ Đầu tư:**

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

**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 công trình 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 01 tòa nhà chung cư với 216 căn hộ và đang trong giai đoạn bán hàng. 01 tòa nhà chung cư đang hoàn thiện mặt ngoài dự kiến hoàn thành và bàn giao vào quý 1 năm 2016.

**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

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

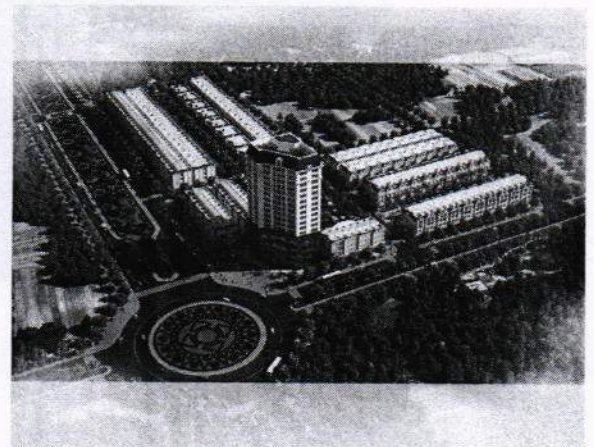
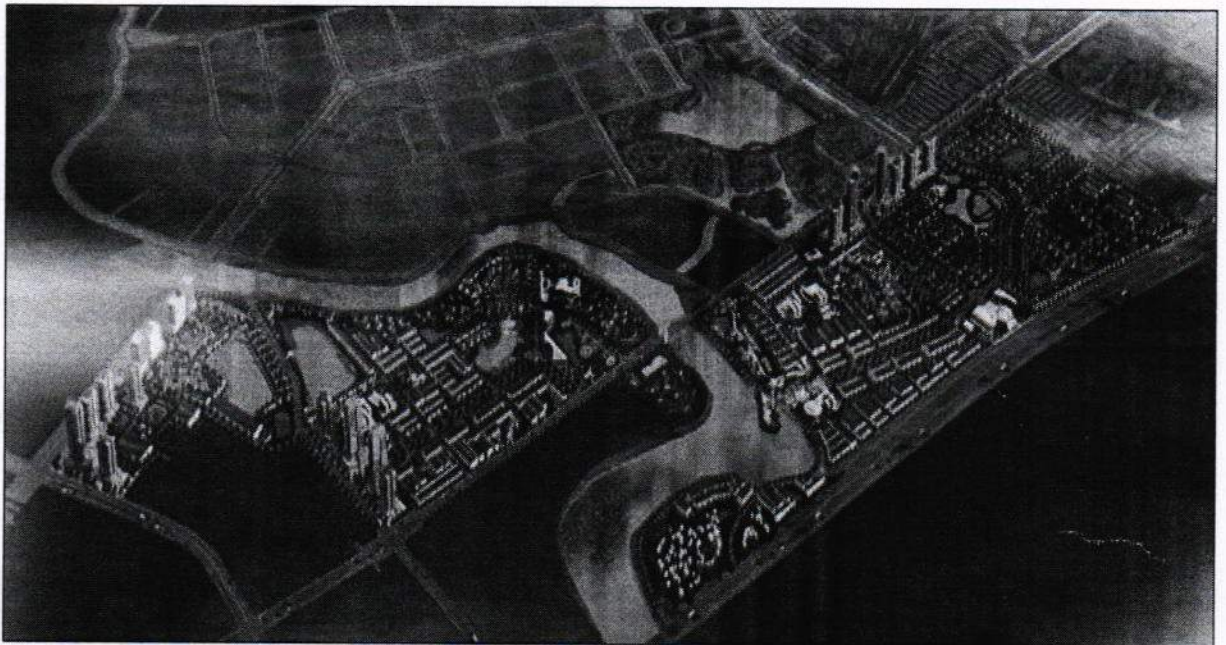
nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội của Công ty CP Đầu tư C.E.O

- 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, CEO Group 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.

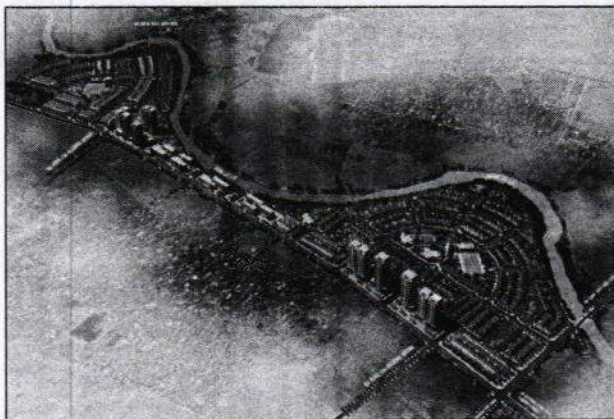
Với vị trí nằm trong tổng thể khu đô thị đồng bộ, hiện đại, có môi trường trong lành và các tiện ích như: trường học, nhà trẻ, chợ, trung tâm y tế, xe buýt công cộng kết nối đô thị sẽ thuận lợi trong việc thực hiện dự án cũng như thu hút các nguồn vốn đầu tư.

▪ **Dự án River Silk City (CEO Hà Nam)**



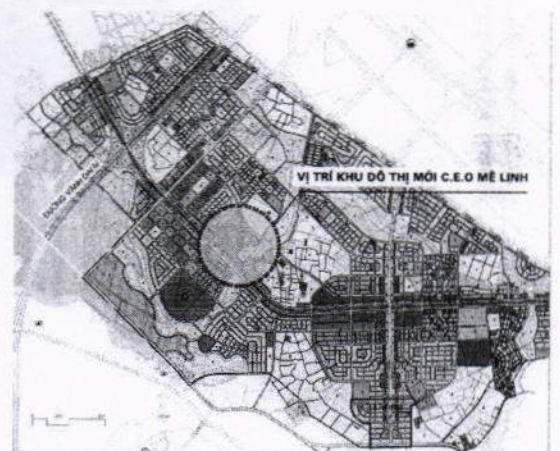
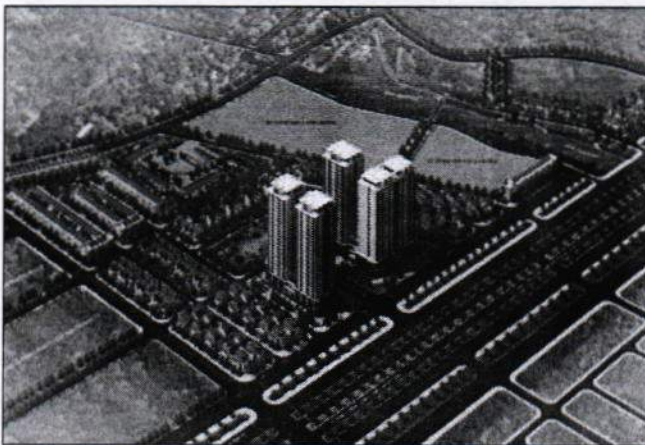
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên địa bàn Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, bám sát đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và các đường trục kết nối N1, N2, là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Phủ Lý, thủ đô Hà Nội và các tỉnh thuộc đồng bằng Bắc Bộ như Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, ... Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, đặc biệt bệnh viện Bạch Mai, Việt Đức, trung tâm thể thao Asiad, ... 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>	Dự án có tổng diện tích là 126,27 ha, bao gồm 2.937 biệt thự, liền kề
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2012 - 2019 (được thực hiện qua 3 giai đoạn bao gồm 6 phân kỳ)
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã hoàn thành giai đoạn I (4,7 ha), gồm 194 lô biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại và một khu đất hỗn hợp cao tầng. Công ty đang kinh doanh 194 lô biệt thự. Hiện tại công ty đã bán được khoảng 80% lô biệt thự của giai đoạn I. Công ty đang chuẩn bị hoàn thiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng của giai đoạn II.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- 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

▪ **Dự án Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Chi Đông**



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm bên bờ sông Cà Lồ, nằm trên trục cao tốc Bắc Thăng Long - Nội Bài, tiếp giáp Quốc lộ 2 đi Vĩnh Yên; cách đường cao tốc số 18 đi Bắc Ninh khoảng 700m, cách sân bay nội bài 5km, cách trung tâm Hà Nội 20km.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (30%) và Công ty cổ phần Vinaconex9 (70%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích 68,86 ha, trong đó đất xây dựng nhà ở thấp tầng khoảng 28,5 ha gồm 1.314 lô có diện tích 150m <sup>2</sup> đến 450m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.082 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	Giai đoạn 1: Năm 2004 – 2008
<b>Tiến độ triển khai:</b>	CEO Group cùng với liên danh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước đối với phân kỳ I của dự án, đã kinh doanh và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án giai đoạn 2, diện tích khoảng 38,86 ha, gồm 554 lô đất biệt thự, liền kề, trong đó tỷ lệ tương ứng của CEO Group là 166 lô. Dự kiến sẽ được triển khai sau khi Hà Nội hoàn thành các quy hoạch phân khu.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- Quyết định số 1663/QĐ-UB ngày 28/5/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông - Quyết định số 5116/QĐ-UB ngày 30/12/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chi Đông, xã Quang Minh, Mê Linh, Vĩnh Phúc.

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

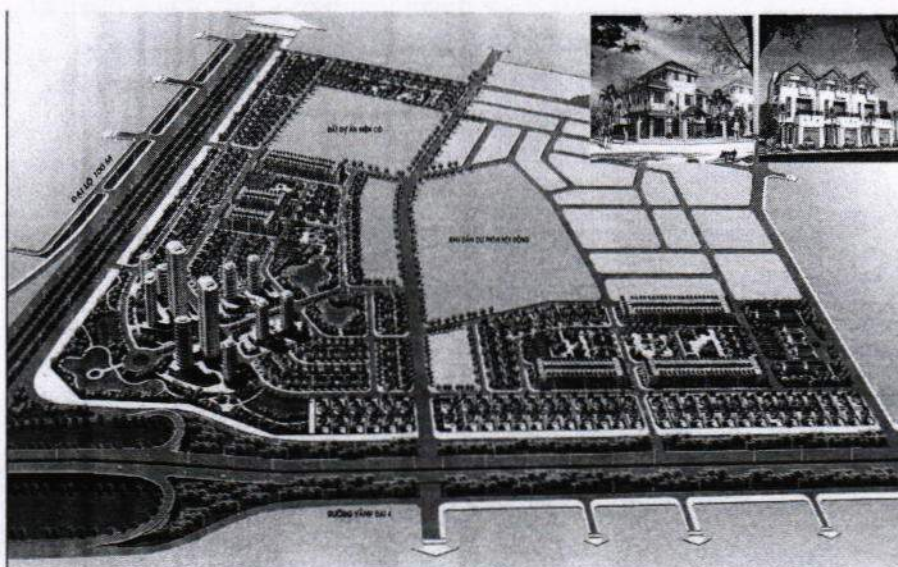


<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên trục đường 100m gần trung tâm hành chính mới của huyện Mê Linh, thuộc quần thể khu đô thị sinh thái Mê Linh tại địa bàn xã Đại Thịnh, xã Tráng Việt, xã Mê Linh, xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà nội, cách trung
----------------	---

tâm hội nghị quốc gia 20km.

<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Đầu tư sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án với tổng diện tích 20,2056 ha, bao gồm 450 lô biệt thự, liền kề
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	545 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang tiến hành khớp nối với Quy hoạch phân khu.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v 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</li> <li>- 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</li> </ul>

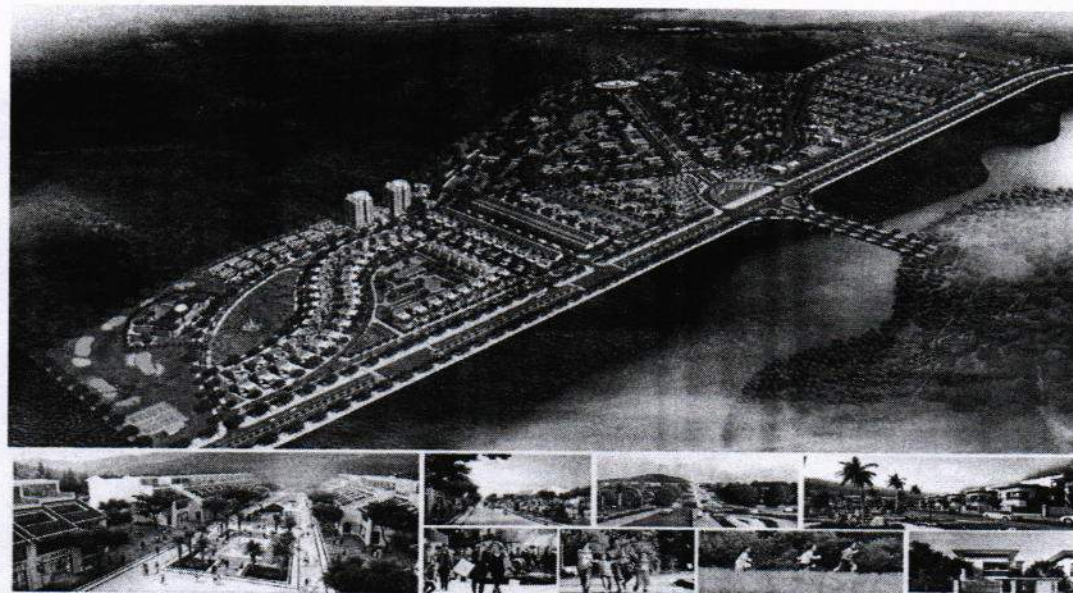
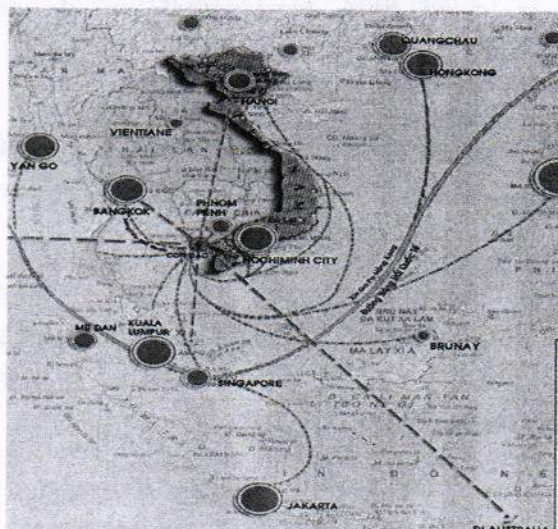
▪ **Dự án Khu đô thị BMC - Thăng Long**



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm ngay sát đại lộ 100m tại Thăng Long - Mê Linh - Hà Nội thuộc Huyện Mê Linh – Thành phố Hà Nội
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO (CEO Đầu tư sở hữu 100%).
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án với tổng diện tích 40,6 ha, gồm 1.080 biệt thự, liền kề
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.096 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang tiến hành các thủ tục tiếp theo.



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



**Vị trí:**

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

**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 62,5ha, gồm 760 lô biệt thự hướng biển

**Thời gian thực hiện dự án**

2015 - 2019

**Tổng mức đầu tư HTKT:**

1.858 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, Dự án đã có Quyết định chấp thuận của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Hồ sơ pháp lý:**

- 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.
- 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.
- 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.

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





<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 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 79,98 ha, bao gồm 584 lô biệt thự nghỉ dưỡng, với các loại sản phẩm đa dạng: du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khách sạn.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 – 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	4.518 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và đang triển khai xây dựng được 80% hạ tầng kỹ thuật. Công ty đang đẩy mạnh thi công các công trình kiến trúc trên đất như 400 phòng và biệt thự hướng biển của Novotel Phu Quoc Resort, 78 căn biệt thự hoàn thiện, các căn hộ nghỉ dưỡng thương hiệu Condotel. Dự kiến tháng 12/2015 Novotel Phu Quoc Resort sẽ khánh thành và đi vào vận hành.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 23/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đề 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.
- Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về giá giao đất và cho thuê đất.
- Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 về giá đất tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

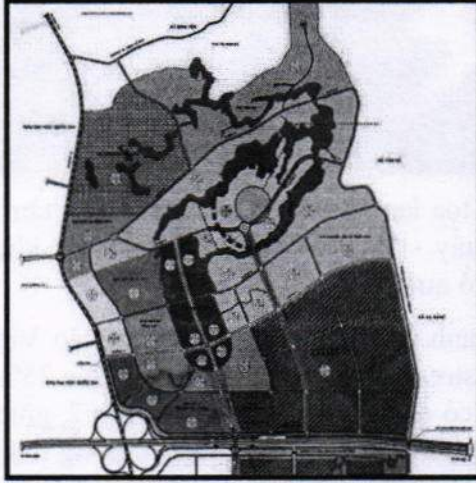
▪ **Dự án Khu du lịch sinh thái sân golf và biệt thự nghỉ dưỡng Sonasea Golf Estates**



<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.

**Hồ sơ pháp lý:**

- 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;
- Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 02/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.

**▪ Dự án Khu phần mềm CEO****Vị trí:**

Dự án được triển khai xây dựng tại làng công nghệ 01 và 02 - Khu phần mềm thuộc Khu công nghệ cao Hòa Lạc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích dự án 6,08ha với khoảng 24.847m<sup>2</sup> sàn xây dựng, trong đó gồm: Khu văn phòng; Khu dịch vụ, tiện ích; Khu kỹ thuật, lưu trữ dữ liệu; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu vui chơi, thể dục thể thao.

**Thời gian thực hiện dự án**

2011-2015

**Tổng mức đầu tư:**

1.047 tỷ đồng

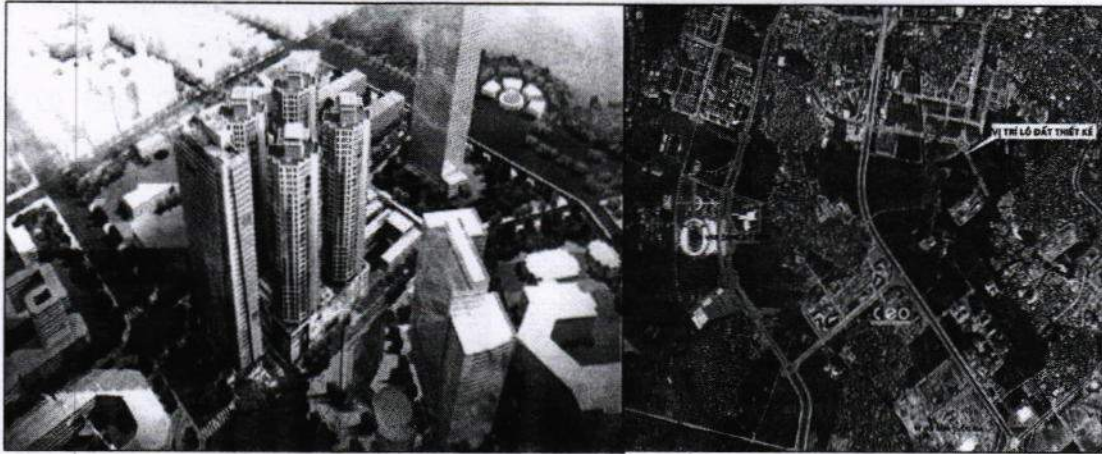
**Tiến độ triển khai:**

Dự án đã được phê duyệt QH 1/500, đang thẩm định Dự án đầu tư

**Hồ sơ pháp lý:**

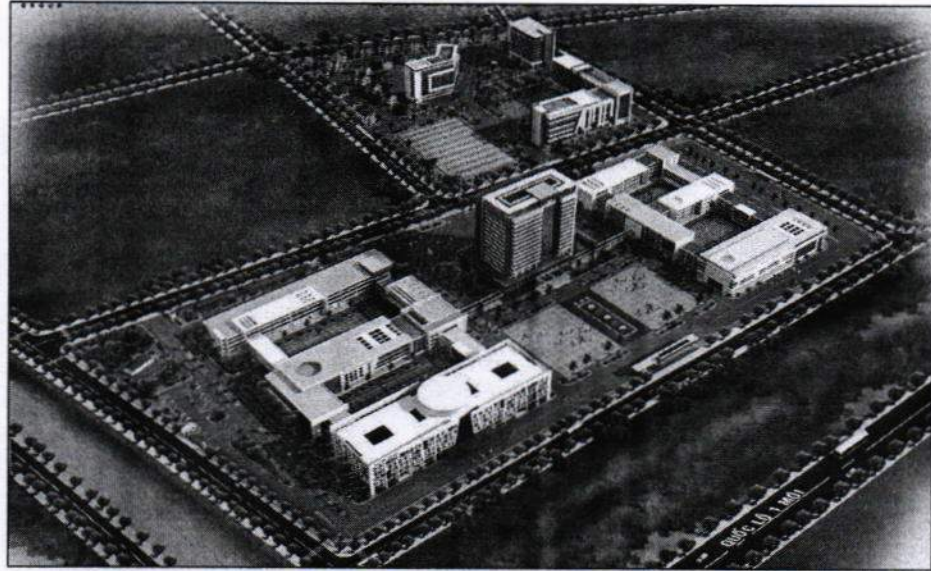
- Giấy chứng nhận đầu tư 01221000026 do Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc cấp ngày 12/10/2010

▪ Dự án Tổ hợp Seven Star (D27)



<b>Vị trí:</b>	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
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Liên danh CEO Group; Tập đoàn Bảo Việt và Tổng công ty Constrexim, trong đó CEO tham gia 25%
<b>Quy mô Dự án:</b>	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
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 – 2018
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.000 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đầu tư đang được đơn vị tư vấn Planadd (Hàn Quốc) tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul>

▪ Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt

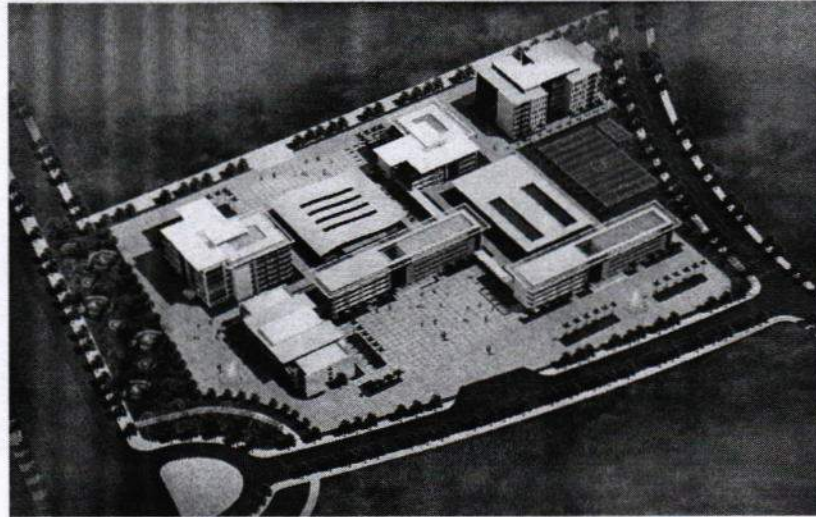


- Vị trí:** Dự án nằm trên vị trí đất của xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, cách Hà Nội khoảng 20km, trên trục Quốc lộ 1
- Chủ Đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
- Quy mô Dự án:** Tổng diện tích đất thực hiện dự án 16,7ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh viên
- Tổng mức đầu tư:** 367 tỷ đồng
- Tiến độ triển khai:** Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động.
- 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.
  - 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.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 21-1-2-1-000 038 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 05/11/2007

▪ **Dự án Trung tâm Đào tạo CNC Đại Việt**



**Vị trí:**

Dự án nằm trong Khu đào tạo thuộc tổng thể khu công nghệ cao Láng Hòa Lạc

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích 3,34 ha

Dự kiến khi Trung tâm đi vào hoạt động ổn định, hàng năm sẽ có khoảng sẽ có khoảng 2.130 học viên, cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ thường xuyên, trong đó hơn 2.000 học viên theo học và khoảng 130 cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ, văn phòng.

**Thời gian thực hiện dự án**

2016 – 2018

**Tổng mức đầu tư:**

252 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động.

**Hồ sơ pháp lý:**

Giấy chứng nhận đầu tư số 01221000019 ngày 08/02/2010

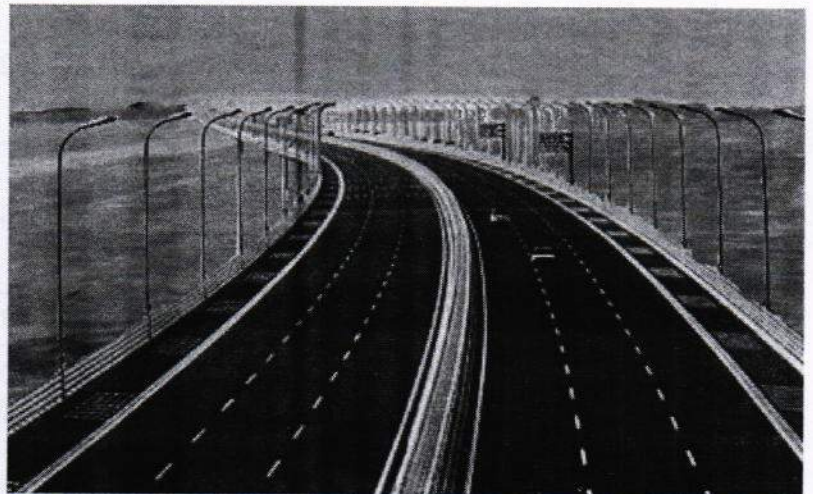
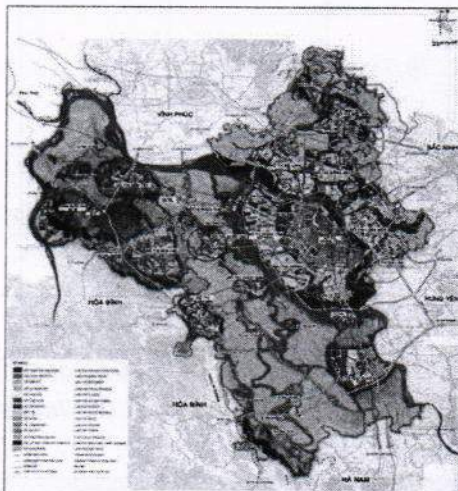
▪ **Dự án mỏ đá CEO**





<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại mỏ núi Thung Dục xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, 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 12,3 ha, trữ lượng 11,9 triệu m <sup>3</sup> , là nguồn cung cấp vật liệu xây dựng cho tỉnh Hà Nam và các tỉnh lân cận.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 – 2017
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	49 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, CEO Group đang tích cực cùng các chuyên gia tư vấn nước ngoài lập quy hoạch chi tiết 1/500 nghiên cứu thị trường và lập dự án đầu tư. Các công tác chuẩn bị triển khai dự án sẽ cơ bản hoàn tất trong thời gian tới.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	Giấy phép thăm dò khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường số 1307/UBND-NN&TNMT do UBND tỉnh Hà Nam và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy ngày 22 tháng 09 năm 2010.

▪ *Dự án đường vành đai 3,5 từ đường 5 kéo dài đến Quốc lộ 2*



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm ở phía Đông Bắc thành phố Hà Nội thuộc huyện Đông Anh và huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (95%) và Công ty cổ phần đầu tư công nghệ và xây dựng hạ tầng (5%)
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2018 - 2023
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	5.580 tỷ đồng. Trong đó: Dự án thực hiện BT tuyến đường 3,5, thành phố Hà Nội (đoạn từ đường 5 kéo dài đến quốc lộ 2), với chiều dài

09km, thiết kế theo tiêu chuẩn đường phố chính chủ yếu TCXDVN 104:2007, vận tốc thiết kế V=80 km/h, bề rộng nền đường 43m, bao gồm 6 làn xe, diện tích chiếm dụng đất khoảng 51,6 ha. Tổng mức đầu tư 2.232 tỷ đồng.

Dự án đối ứng thu hồi vốn bằng khai thác quỹ đất dự án đối ứng có tổng diện tích là 186ha: Tại xã Ngọc Mỹ, huyện Quốc Oai, diện tích 30ha và 156ha tại xã Đại Mạch, huyện Đông Anh, hoặc tại vị trí phù hợp khác thuộc địa bàn thành phố Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự án 3.348 tỷ đồng.

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc. Chủ đầu tư đang thực hiện các công việc tiếp theo

**Hồ sơ pháp lý:**

Văn bản số 471/TTg-KTN ngày 29/3/2011 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)

**6.1.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2013, 2014 và 09 tháng đầu năm 2015**

*Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2013, 2014 và 09 tháng đầu năm 2015*

TT	Diễn giải	Năm 2013		Năm 2014		% Tăng/giảm doanh thu năm 2014 so với 2013	09 tháng đầu năm 2015	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	113.226	72,96%	211.432	79,75%	86,73%	149.312	80,94%
2	Doanh thu dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	41.970	27,04%	53.695	20,25%	27,94%	35.163	19,06%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>155.196</b>	<b>100%</b>	<b>265.127</b>	<b>100%</b>		<b>184.475</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2014 và BCTC (mẹ) Quý III năm 2015 của CEO)

*Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2013, 2014 và 09 tháng đầu năm 2015*

TT	Diễn giải	Năm 2013		Năm 2014		% Tăng/giảm doanh thu năm 2014 so với 2013	09 tháng đầu năm 2015	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	112.935	66,44%	386.433	86,08%	242,17%	255.596	73,97%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.052	33,56%	64.491	13,92%	13,04%	89.927	26,03%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>169.987</b>	<b>100%</b>	<b>448.924</b>	<b>100,00%</b>	<b>164,09%</b>	<b>345.523</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2014 đạt hơn 448,9 tỷ đồng, tăng 164,09% so với năm 2013. Hai mảng hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty là Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động cung cấp dịch vụ. Trong đó, doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu (chiếm 86,08%) tổng doanh thu thuần của Công ty và doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 13,92% tổng doanh thu thuần của Công ty.

Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản của CEO gồm Doanh thu bán bất động sản và doanh thu từ hoạt động xây lắp. Từ những tháng cuối năm 2013, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi. Trong năm 2014, thị trường tiếp tục đà phục hồi tích cực. Vì thế, các giao dịch bất động sản của Công ty cũng tăng. Đồng thời các hoạt động xây lắp cũng tăng lên. Vì vậy, Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tăng 242,17% so với năm 2013.

Hoạt động cung cấp dịch vụ bao gồm cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà hàng (tại Tháp CEO), xuất khẩu lao động và dịch vụ thiết kế. Do đó, hoạt động cung cấp dịch vụ là mảng luôn đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty. Năm 2014, Doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 13,04% so với năm 2013 do doanh thu hoạt động xuất khẩu lao động và dịch thiết kế tăng.

9 tháng đầu năm 2015, hai mảng hoạt động: kinh doanh bất động sản và hoạt động cung cấp dịch vụ vẫn là hai mảng cơ bản mang lại Doanh thu cho Công ty. Trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn là chủ đạo mang lại 73,97% doanh thu cho Công ty. Cơ cấu Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ có tỷ trọng tăng hơn năm 2014 (chiếm 26,03%), do trong 9 tháng đầu năm 2015, hoạt động xuất khẩu lao động của Công ty tăng và đạt kết quả tốt.

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015

TT	Diễn giải	Năm 2013			Năm 2014			% Tăng/ giảm LN gộp năm 2014 so với 2013	9 tháng đầu năm 2015		
		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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	34.155	55,40%	30,17%	79.431	69,62%	37,57%	132,56%	74.305	83,74%	40,28%
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	27.496	44,60%	65,51%	34.659	30,38%	64,55%	26,05%	14.426	16,26%	7,82%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>61.650</b>	<b>100%</b>	<b>39,72%</b>	<b>114.090</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,03%</b>	<b>85,06%</b>	<b>88.731</b>	<b>100%</b>	<b>48,10%</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2014 và BCTC (mẹ) Quý III năm 2015 của CEO)

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015

TT	Diễn giải	Năm 2013			Năm 2014			% Tăng/ giảm LN gộp năm 2014 so với 2013	09 tháng đầu năm 2015		
		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 (%)
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	35.646	52,25%	31,56%	150.250	76,86%	38,88%	321,51%	119.318	76,12%	34,53%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động cung cấp dịch vụ	32.576	47,75%	57,1%	45.223	23,14%	70,12%	38,82%	37.436	23,88%	10,83%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>68.222</b>	<b>100%</b>	<b>40,13%</b>	<b>195.473</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,54%</b>	<b>186,52%</b>	<b>156.754</b>	<b>100%</b>	<b>45,36%</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

Năm 2014, lợi nhuận gộp của Công ty đạt 195,4 tỷ đồng, tăng 186,52% so với năm 2013. Trong đó, Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 76,86% Tổng lợi nhuận gộp và Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 23,14% Tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

9 tháng đầu năm 2014, cơ cấu lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 76,12% tổng lợi nhuận gộp và lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 23,88% tổng lợi nhuận gộp.

### Chi phí sản xuất

Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 và 9 tháng đầu năm 2015

TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2013		Năm 2014		09 tháng đầu năm 2015	
		Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	101.766	71,26%	253.451	83,73%	188.769	82,96%
2	Chi phí tài chính	13.558	9,49%	9.718	3,21%	7.384	3,25%
3	Chi phí bán hàng	916	0,64%	1.353	0,45%	2.460	1,08%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.577	18,61%	38.164	12,61%	28.926	12,71%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>142.817</b>	<b>100%</b>	<b>302.686</b>	<b>100,00%</b>	<b>227.540</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

Tổng Doanh thu năm 2014 tăng do đó Giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên tương ứng. Tổng Chi phí năm 2014 tăng 112% so với năm 2013.

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

Mặc dù giai đoạn vừa qua của nền kinh tế Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn, tuy nhiên, hoạt

động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O vẫn đạt được kết quả khả quan. Cụ thể:

▪ Dự án Tháp CEO

Năm 2014, tiếp tục tỷ lệ lấp đầy tại Tháp CEO - đường Phạm Hùng là 100%. Đảm bảo cấp dịch vụ tốt nhất cho khách thuê.

▪ Dự án Sunny Garden City

- Tiếp tục được hoàn thiện về Hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trên đất, đảm bảo tiến độ bàn giao cho khách hàng. Hiện nay, chủ đầu tư đã bàn giao được 87 ngôi nhà cho Khách hàng. Sunny Garden City là Dự án đầu tiên tại Quốc Oai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho khách hàng.

- Dự án Khu nhà ở xã hội Bamboo Garden nằm trong Khu đô thị Sunny Garden City tại Quốc Oai: Ngày 30/7/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có văn bản chấp thuận dự án đầu tư. Hiện nay, Dự án đã hoàn thành 01 toà nhà chung cư với 216 căn hộ và đang trong giai đoạn bán hàng. 01 toà nhà chung cư đang hoàn thiện mặt ngoài dự kiến hoàn thành và bàn giao vào quý 1 năm 2016.

▪ Dự án River Silk City phân kỳ I

Hiện nay, dự án đã hoàn thành giai đoạn I (4,7 ha), gồm 194 lô biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại và một khu đất hỗn hợp cao tầng. Công ty đang kinh doanh 194 lô biệt thự. Hiện tại công ty đã bán được khoảng 80% lô biệt thự của phân kỳ I. Công ty đang chuẩn bị hoàn thiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng của phân kỳ II.

▪ Các Dự án tại Phú Quốc

- Dự án SonaSea Residences (Do Công ty mẹ là Chủ đầu tư): Hiện nay, Dự án đã có Quyết định chấp thuận của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Tại cuộc họp Liên ngành 16/11/2015, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc đã thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án nhà ở Khu biệt thự cao cấp SonaSea Residences.

- Đối với Dự án Sonasea Villas and Resort (Do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc làm chủ đầu tư): Hiện nay, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và đang triển khai xây dựng được 80% hạ tầng kỹ thuật. Hiện nay, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và đang triển khai xây dựng được 80% hạ tầng kỹ thuật. Công ty đang đẩy mạnh thi công các công trình kiến trúc trên đất như: 400 phòng và biệt thự hướng biển của Novotel Phu Quoc Resort, 78 căn biệt thự hoàn thiện, các căn hộ nghỉ dưỡng thương hiệu Condotel. Dự kiến tháng 12/2015 Novotel Phu Quoc Resort sẽ khánh thành và đi vào vận hành.

- Đối với Dự án SonaSea Golf Estate: 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.

▪ Dự án D27

CEO Group đã cùng với Liên danh đề nghị UBND Thành phố cho tiếp tục triển khai Dự án; đã thực hiện bồi thường đối với diện tích phường Yên Hòa 1,4ha. Dự án đầu tư đang được đơn vị tư vấn Planadd (Hàn Quốc) tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư.

▪ Các Dự án tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc

Công ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng xong và nhận bàn giao một phần 2,6ha. Công ty đang tiếp tục thúc đẩy các thủ tục để được giao đất phần còn lại.

### 6.3 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:
  - Công ty thành lập 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.
  - Về chính sách để quảng bá thương hiệu: CEO Group có một chiến lược dài hạn cho thương hiệu của mình và luôn lập kế hoạch năm để từng bước thực hiện chiến lược đó. Kế hoạch marketing và truyền thông bám sát mục tiêu kinh doanh, được các phòng, ban, công ty thành viên góp ý trước khi trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
  - CEO Group đã và đang thực hiện rất nhiều hình thức PR, truyền thông hiệu quả 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.
- **Tình hình hoạt động PR - Marketing trong năm 2014 và 9 tháng đầu năm 2015**
  - Tập trung hoạt động marketing cho các dự án: River Silk City, Sunny Garden City, Bamboo Garden, Sonasea Villas & Resort nhằm thúc đẩy công tác bán hàng. Sử dụng các kênh marketing đạt hiệu quả cao.
  - Truyền thông các thông tin liên quan đến các sự kiện lớn, các dự án của Tập đoàn trên các đầu báo lớn, báo chuyên về tài chính, đầu tư, bất động sản.
  - Thực hiện các chiến dịch truyền thông lớn: chuẩn bị chào sàn; truyền thông dự án River Silk City, Bamboo Garden, Sunny Garden City, ra mắt dự án Sonasea Villas & Resort.
  - Giải thưởng đạt được:
    - + Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng;
    - + Doanh nhân xuất sắc thời kỳ đổi mới;
    - + Doanh nghiệp phát triển BĐS xuất sắc;
    - + Giải Sao vàng Đất Việt 2015.
  - Hệ thống website của Tập đoàn được quản trị và cập nhật thông tin thường xuyên.
- **Kế hoạch hoạt động PR - Marketing 3 tháng cuối năm 2015 và năm 2016**
  - Hoạt động PR – Marketing tập trung vào dự án Sonasea Villas & Resort (Phú Quốc), trong đó có 2 sự kiện lớn: ra mắt dự án Sonasea Villas & Resort (tổ chức tại Hà Nội) và khai trương Novotel Phu Quoc Resort (tổ chức tại Phú Quốc).
  - Bên cạnh đó, đẩy mạnh công tác PR – Marketing cho dự án Riversilk City (Hà Nam).
  - Sang năm 2016, các dự án tại Phú Quốc tiếp tục là dự án trọng điểm của CEO Group, do đó, công tác PR – Marketing cũng tập trung nhiều vào các dự án tại đây, gồm có: Sonasea Villas & Resort và Sonasea Residences. Đồng thời, thực hiện các chiến dịch truyền thông dự án (cho tất cả các dự án CEO Group đang triển khai) để đẩy mạnh công tác bán hàng.
  - Bên cạnh công tác truyền thông dự án, CEO Group luôn minh bạch thông tin và tiếp tục 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.

- Việc quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty trên thị trường: Quảng cáo, website, các ấn phẩm giới thiệu dự án và công ty, các sự kiện liên quan đến công tác bán hàng và khởi công dự án, minh bạch thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng...
- Công tác nghiên cứu, phát triển thị trường, các hoạt động Công ty tham gia để quảng cáo hình ảnh của Công ty: Hội chợ, triển lãm, hội thảo, hoạt động xã hội khác...

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

- Biểu tượng logo của Công ty:



- 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.

CEO Group 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 CEO Group.

- **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**

CEO Group chọn 2 lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư bất động sản và giáo dục đào tạo. Hai lĩnh vực hoạt động của CEO nhằm hướng đến cung cấp một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người cả về tri thức lẫn cuộc sống vật chất.

+ Lĩnh vực bất động sản mang đến cho khách hàng những sản phẩm hiện hữu, có giá trị lớn về vật chất và nhiều giá trị vô hình khác.

+ Trong lĩnh vực giáo dục đào tạo, CEO Group nỗ lực mang lại nền tảng tri thức, kỹ năng, hiểu biết, giúp làm giàu giá trị văn hóa và tinh thần cho mỗi người.

Hai lĩnh vực kinh doanh của CEO Group 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.

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 và cùng vươn tới một mục tiêu.

- **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.



**6.5 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

Bảng 11: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện

STT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)
<b>A</b>	<b>Dự án Quốc Oai</b>				<b>546.885</b>
<b>I</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>				<b><u>70.073</u></b>
1	165/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường GT	Đến năm 2016	30.568
2	166/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT thoát nước mưa	Đến năm 2016	12.733
3	164/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT thoát nước bản	Đến năm 2016	5.350
4	73/HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 29/04/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT điện hạ tầng	Đến năm 2016	16.373
5	72/HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 28/04/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT cấp nước	Đến năm 2016	2.049
6	17/HĐXD/2015/CEO-QH ngày 01/09/2015	Công ty CP tư vấn và xây dựng Quang Hưng	Thi công xây dựng cáp ngầm 22 KV từ cột số 27 đến khu CX1 và TBA 560 KVA - 22/0,4KV	Đến năm 2015	3.000
<b>II</b>	<b>Nhà biệt thự</b>				<b><u>245.566</u></b>
7	28A/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 10/12/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự -Kết cấu thân và xây thô 86 căn	Đến năm 2016	94.687
8	21A/HĐXL/2011/CEO-KTKT ngày 19/05/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự -Kết cấu thân và xây thô 23 căn	Đến năm 2016	12.599
9	14/CCLĐ/2012/CEO-KTKT ngày 20/08/2012	Cty CP cửa sổ nhựa Châu Âu (Eurowindow)	Cung cấp, lắp đặt cửa nhựa lõi thép uPVC cho 27 căn biệt thự- Khu đô thị Quốc Oai	Đến năm 2016	9.836

10	07/HĐXL/2012/CE O-KTKT ngày 06/6/2012	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng nhà biệt thự 23 căn lô N04- Phần xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, lán phẳng và chống thấm mái...	Đến năm 2016	9.325
11	10A/HĐXL/2012/C EO-KTKT ngày 10/8/2012	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng nhà biệt thự 86 căn Phần xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, lán phẳng và chống thấm mái...	Đến năm 2016	14.999
12	04HĐXD/2013/CE O-KTKT ngày 05/04/2013	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp và thi công ép cọc bê tông, cốt thép đúc sẵn 57 căn BT	Đến năm 2016	26.697
13	03 HĐXL/2013/CEO- KTKT ngày 05/04/2013	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự -Hoàn thiện 09 căn	Đến năm 2016	13.420
14	06 HĐXL/2013/CEO- KTKT ngày 24/05/2013	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng 38 nhà biệt thự - Phần kết cấu thân,xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, lán phẳng và chống	Đến năm 2016	56.940
15	06-02 HĐXL/2014/CEO- KTKT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng nhà biệt thự - Phần kết cấu móng 28 căn	Đến năm 2016	5.166
16	08-03 HĐXL/2014/CEO- KTKT	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự -Hoàn thiện 05 căn	Đến năm 2016	1.896
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>				<b><u>216.956</u></b>
17	14HĐTN/2013/CE O-KT+PLHĐ ngày 30/09/2013	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp, thi công cọc thí nghiệm và Thí nghiệm nén tĩnh cọc Bê tông cốt thép dự ứng lực D400	Đến năm 2016	819
18	06/HĐXD/2014/CE O-KTKT ngày 06/11/2014	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp và thi công ép cọc Bê tông cốt thép dự ứng lực 400x400 mm - Dự án Khu nhà ở xã hội	Đến năm 2016	17.962
19	07/HĐXL/2015/CE O-KT ngày 15/12/2014	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục nhà CT9B	Đến năm 2016	72.053
20	08/HĐXL/2015/CE O-PH7 ngày 25/03/2015	Công ty CP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7	Thi công hạng mục nhà CT9A	Đến năm 2016	70.950

21	01/HĐKT/PL-CEO ngày 28/1/2015	Cty CP Thép Đất Việt	Cung cấp thép	Đến năm 2016	20.813
22	12/HĐXL/CEO-PCCCHN ngày 30/07/2015	Công ty CP tư vấn PCCC Hà Nội	Thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	10.679
23	13/HĐKT/2015/CE O-Handico ngày 12/08/2015	Công ty CP Handico 68.9	Cung cấp, lắp đặt hệ vách, cửa nhựa lõi thép Profile, hệ vách cửa kính cường lực Hạng mục Nhà CT9A	Đến năm 2016	3.013
24	14/HĐKT/2015/CE O-VHD ngày 12/08/2015	Công ty cổ phần Việt Hải Đăng	Cung cấp, lắp đặt hệ vách, cửa nhựa lõi thép Profile, hệ vách cửa kính cường lực Hạng mục Nhà CT9B	Đến năm 2016	3.051
25	15/HĐKT/2015/CE O-BLG ngày 12/08/2015	Công ty cổ phần đầu tư và nội thất BLG	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cửa gỗ công nghiệp, gỗ tự nhiên sơn PU Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	5.207
26	16/HĐKT/2015/CE O-HV ngày 21/08/2015	Công ty CP TNHH Hùng Vương	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cửa thép chống cháy Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	1.193
27	10 HĐXL/2015/CEO-TN ngày 10/07/2015	Công ty CP thang máy Thiên Nam	Cung cấp, lắp đặt thang tải rác cho Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	693
28	11 HĐXL/2015/CEO-MITSUBISHI ngày 20/07/2015	Công ty CP thang máy MITSUBISHI	Cung cấp, lắp đặt 06 thang máy chờ khách và 02 thang máy chờ hàng cho Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	6.382
29	20/HĐXL/2015/CE O-NH ngày 16/09/2015	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Nguyễn Huy	Cung cấp, lắp đặt 02 máy phát điện CUMMINS cho Hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	819
30	22/HĐXL/2015/CE O-QH ngày 02/10/2015	Công ty CP tư vấn và xây dựng Quang Hưng	Xây dựng 02 TBA 750kVA-22/0,4kV, tủ RMU, tủ hạ thế, tủ ATS và hệ thống tủ điện phân phối tầng 1 hạng mục Nhà CT9A, Nhà CT9B	Đến năm 2016	3.321
<b>IV</b>	<b>Khu tiện ích</b>				<b>14.291</b>

31	24-04 HDXL/2015/CEO- desjoyaux ngày 24/04/2015	Công ty TNHH hồ bơi Desjoyaux Hà Nội	Thiết kế, cung cấp, lắp đặt hồ bơi	Đến năm 2016	3.510
32	07-05 HDXL/2015/CEO- KT ngày 07/05/2015	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng sân vườn, nền bê bơi	Đến năm 2016	1.729
33	2-1/ HDXD/2015/CEO- KTKT ngày 02/01/2015	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Thi công phần móng cọc hạng mục Nhà dịch vụ	Đến năm 2016	550
34	30-03/HDXL/CEO- TLC ngày 30/03/2015	Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Thiên Sơn	Thi công hạng mục Nhà dịch vụ (không bao gồm cọc)	Đến năm 2016	5.502
35	1105/ HDKT/2015/CEO- VHD ngày 11/05/2015	Công ty cổ phần Việt Hải Đăng	Cung cấp, lắp đặt hệ vách, cửa nhựa lõi thép Profile, hệ vách cửa kính cường lực	Đến năm 2016	862
36	23 HDXL/2015/CEO- TA ngày 02/10/2015	Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Tinh Anh	Thiết kế, cung cấp, thi công và lắp đặt thiết bị, vật tư khu bếp	Đến năm 2016	377
37	08/05 HDXL/2015/CEO- TTL ngày 08 / 05 /2015	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Thảo Linh	Cung cấp và lắp đặt lắp đặt máy điều hoà nhiệt độ hiệu Daikin và hệ thống thông gió	Đến năm 2016	492
38	101115/MB-C.E.O ngày 16/11/2015	Công ty cổ phần nội thất Miền Bắc	Thi công nội thất hạng mục Nhà Hàng, bar, café	Đến năm 2016	1.269
<b>B</b>	<b>Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt</b>				<b>10.005</b>
39	26-08 HDXL/2015/CEO- KT ngày 26/08/2015	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Giảng đường H1 – giai đoạn 2	Đến năm 2016	10.005
<b>C</b>	<b>Dự án Sonasea Villas &amp; Resort – Phú Quốc</b>				<b>1.123.315</b>
<b>C1</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật chung</b>				<b>202.648</b>
40	30A/2013/HĐGT/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường Giao thông giai đoạn 1 – HD 30A	Đến năm 2016	15.066
41	30A/2013/HĐGT/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường Giao thông giai đoạn 1 – HD 30B	Đến năm 2016	9.856
42	20/2014/HDXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công san nền – GD 1	Đến năm 2016	33.617

43	21/2014/HĐXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường giao thông – GD 2	Đến năm 2016	51.207
44	22/2014/HĐXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Thoát nước mưa – GD1	Đến năm 2016	16.516
45	20A/2014/HĐXL/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công san nền – GD 2	Đến năm 2016	24.438
46	21A/2014/HĐXL/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường giao thông – GD3	Đến năm 2016	22.698
47	22A/2014/HĐXL/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Thoát nước mưa – GD2	Đến năm 2016	15.024
48	23A/2014/HĐXL/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Thoát nước thải – GD2	Đến năm 2016	5.276
49	25/2014/HĐXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Thoát nước thải – GD1	Đến năm 2016	622
50	26/2014/HĐXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Cấp điện – GD1	Đến năm 2016	7.334
51	27/2014/HĐXL/CE OPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạng mục Cấp nước – GD1	Đến năm 2016	992
<b>C2</b>	<b>Novotel Phú Quốc Resort</b>				<b>749.150</b>
52	HD tổng thầu 06/2014/HĐTT/CE OPQ-COTEC & Các phụ lục kèm theo	Công ty Cổ phần xây dựng Cotec	Thi công xây dựng & hoàn thiện phần xây dựng dự án Novotel Phú Quốc Resort	Hết năm 2015	527.567
53	25-05/HĐ	Công ty CP Xây dựng và Thương mại TTT	Thi công xây dựng nội thất hạng mục Villa – Novotel Phú Quốc Resort	Hết năm 2015	19.655
54	25-05-01/HĐ	Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Liên Minh	Thi công xây dựng nội thất hạng mục Villa – Novotel Phú Quốc Resort	Hết năm 2015	18.959
55	724/HĐKT	Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Liên Minh	Thi công xây dựng nội thất khu vực Public & phần phòng khách sạn Novotel PQ Resort	Hết năm 2015	76.497
56	54B/HĐ/CEOPQ- TTT	Công ty CP Xây dựng và Thương mại TTT	Thi công xây dựng nội thất phần phòng khách sạn	Hết năm 2015	29.758
57	56/HĐ/CEOPQ- AND	Công ty CP Trang trí nội thất An Nam Đô	Thi công xây dựng nội thất hạng mục Nhà hàng biển, Spa, Poolbar	Hết năm 2015	8.281

58	46/HĐKT/2015/CEO	Công ty Cổ phần tổ hợp Sado	Thi công hạng mục Cửa nhôm kính – Novotel PQ Resort	Hết năm 2015	26.452
59	LBM069/2015	Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Lý Bảo Minh	Cung cấp & thi công trang thiết bị khu vực bếp, giặt là	Hết năm 2015	20.577
60	33/2015/HDCX-PQ	Công ty TNHH Kiên Hồng Phú Quốc	Cung cấp & trồng cây xanh bóng mát – Novotel PQ	Hết năm 2015	9.755
61	Sonasea/KDA- CEO/1401	Công ty TNHH Thiết kế Châu Á Kume	Tư vấn thiết kế DA Novotel PQ Resort	Hết năm 2015	9.168
62	-	Công ty TNHH AAPC (Thái Lan)	Tư vấn khách sạn	-	2.481
<b>C3</b>	<b>78 Villas</b>				<b>132.731</b>
63	36A/2015/HĐXL/C EOPQ	Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Thi công xây dựng kết cấu 52 Villa	Hết năm 2015	48.952
64	1501/HĐTC	Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Liên Minh	Thi công hạng mục xây tô, bổ trụ, lanh tô 77 Villa	Đến năm 2016	52.641
65	SME 90-2/CEO	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	Thi công hệ thống Cơ điện 77 Villas	Đến năm 2016	31.138
<b>C4</b>	<b>Nhà ở cán bộ - Novotel PQ</b>				<b>38.787</b>
65	01/2015/HĐXL/CE OXD-PQ	Công ty TNHH MTV Xây dựng CEO Phú Quốc	Thi công xây dựng nhà ở cán bộ - Novotel PQ	Hết năm 2015	29.230
66	SME 90/CEO	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	Thi công hệ thống Cơ điện Nhà ở cán bộ	Hết năm 2015	9.557
<b>D</b>	<b>Tổng công A+B+C+D</b>	-	-	-	<b>1.680.205</b>

(Nguồn: CEO)

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

*Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ*

Chỉ tiêu	Năm 2013 (VND)	Năm 2014 (VND)	% Tăng/ giảm của năm 2014 so với 2013	09 tháng đầu năm 2015 (VND)
Tổng giá trị tài sản	911.474.961.070	1.077.443.792.463	18,21%	1.274.443.366.261
Doanh thu thuần	155.195.510.641	265.127.792.472	70,83%	184.475.153.375
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.650.963.553	114.091.051.580	85,06%	88.731.058.853
Doanh thu hoạt động tài chính	1.562.330.955	10.193.719.009	552,47%	18.188.089.502
Chi phí tài chính	15.715.146.639	11.945.638.274	-23,99%	4.969.701.876
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	32.947.242.898	97.897.355.661	197,13%	89.290.887.745
Lợi nhuận (lỗ) khác	386.549.271	-3.752.148.201	-1070,68%	348.563.959
Lợi nhuận trước thuế	33.333.792.169	94.145.207.460	182,43%	89.639.451.704
Thuế TNDN	8.044.096.784	19.460.892.171	141,93%	16.321.477.818
Lợi nhuận sau thuế	25.289.695.385	74.684.315.289	195,32%	73.317.973.886

*(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2014 và BCTC (mẹ) Quý III năm 2015 của CEO)*

*Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất*

Chỉ tiêu	Năm 2013 (VND)	Năm 2014(VND)	% Tăng/ giảm của năm 2014 so với 2013	09 tháng đầu năm 2015 (VND)
Tổng giá trị tài sản	872.182.090.048	1.392.932.243.353	59,71%	2.042.084.646.648
Doanh thu thuần	169.987.401.254	448.924.052.448	164,09%	345.523.398.046
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.221.535.446	195.473.189.692	186,53%	156.754.304.156
Doanh thu hoạt động tài chính	1.389.444.257	411.747.877	-70,37%	6.245.215.314
Chi phí tài chính	13.557.966.861	9.717.906.735	-28,32%	7.384.481.456
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28.559.768.567	146.650.911.703	413,49%	124.228.411.829
Lợi nhuận (lỗ) khác	1.228.495.540	-4.003.179.770	-425,86%	110.900.193
Lợi nhuận trước thuế	29.787.562.164	142.645.858.901	378,88%	124.339.312.022
Lợi nhuận sau thuế	21.253.374.713	107.471.689.161	405,67%	95.132.539.586

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	571.311.116	22.381.838.387	3817,63%	19.680.629.292
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	20.682.063.597	85.089.850.774	311,42%	75.451.910.294
Tỷ lệ trả cổ tức (%)	7,5%	8%(*)	6,67%	

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

(\*)Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/03/2015

Đối với kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Trong năm 2014, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 265,1 tỷ đồng và 74,7 tỷ đồng, tương ứng tăng 164,09% và 405,67% so với năm 2013.

Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất: Trong năm 2014, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt đạt hơn 448,9 tỷ đồng và 107,4 tỷ đồng, tương ứng tăng 164,09% và 405,67% so với năm 2013.

Nguyên nhân: Trong năm 2014, Công ty đã thúc đẩy hoạt động bán hàng tại Khu đô thị Sunny Garden City và phân kỳ 1 dự án River Silk City. Ngoài ra, Công ty đã chuyển nhượng thành công lô đất ven biển SR4 mang lại Doanh thu, lợi nhuận lớn.

Trong 9 tháng năm 2015, doanh thu thuần hợp nhất đạt 345,5 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 95,1 tỷ đồng, tương ứng đạt 34,55% kế hoạch doanh thu năm 2015 và đạt gần 56,8% lợi nhuận kế hoạch năm 2015.

## 7.2 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 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 các cổ đông chiến lược là các định chế tài chính như Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về quản trị. Đặc biệt ngày 22/7/2014, CEO Group và BIDV đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện, 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.





*Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện giữa CEO Group và BIDV*

- Mặc dù thị trường bất động sản khó khăn, trong đó một trong những nguyên nhân quan trọng nhất là tác động của chính sách tiền tệ thắt chặt với ngành bất động sản, kèm theo lãi suất và lạm phát cao, CEO Group sử dụng ít nợ vay và luôn duy trì cơ cấu vốn ở mức an toàn. Bên cạnh đó, Công ty có nguồn thu khá đều từ công trình Tháp Văn Phòng CEO tại đường Phạm Hùng. Hiện nay tỷ lệ lấp đầy của Tháp là 100% với các khách thuê là các thương hiệu lớn như BIDV, PVX, DKSH, FECON,...
  - Với hơn 14 năm hình thành và phát triển, hiện nay thương hiệu CEO Group là một thương hiệu tốt, được tin cậy bởi đông đảo khách hàng. Công ty vẫn 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:**
- Diễn biến thuận lợi của nền Kinh tế thế giới tác động tích cực đến nền Kinh tế Việt Nam thông qua dòng vốn FDI, kiều hối, sẽ tác động tích cực đến thị trường Bất động sản.
  - Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn một lượng cầu khá lớn do tốc độ tăng dân số, cơ cấu dân số trẻ, sự dịch chuyển dân cư và tốc độ đô thị hóa. Tiêu thụ của thị trường bất động sản suy giảm trong thời gian vừa qua ngoài nguyên nhân chính sách tài chính tiền tệ và suy thoái kinh tế, còn liên quan mật thiết đến việc cơ cấu cung cầu bất hợp lý. Đó là việc cung bất động sản ở phân khúc cao cấp lớn trong khi nguồn cầu lại dồi dào ở phân khúc hạng trung. Do đó, thị trường bất động sản hứa hẹn còn rất nhiều tiềm năng cho những doanh nghiệp chọn đúng chiến lược.
  - Chính phủ đã có những chính sách tháo gỡ khó khăn cho SXKD, tạo môi trường thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư trong đó có chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam và được phép kinh doanh đất nền.
  - 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.

**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:

- Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của nền kinh tế.
- Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành... Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng, CEO Đầu tư bị ảnh hưởng bởi những khó khăn tiềm ẩn này.
- Ngoài ra, tiến độ thực hiện dự án không chỉ phụ thuộc vào bản thân doanh nghiệp mà còn phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, 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, các Dự án có khả năng bị thu hồi.
- Việt Nam đã gia nhập WTO vì vậy trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của công ty.

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

### **8.1 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,... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vingroup, Hoàng Anh Gia Lai, Bitexco, HUD, Handico...

Mặc dù, hầu hết các dự án bất động sản của Công ty hiện còn đang trong quá trình chuẩn bị triển khai hoặc hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiến hành triển khai, tuy nhiên trong những năm vừa qua, Công ty đã đạt được một số những thành tích đáng ghi nhận trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh như trên.

Bên cạnh lĩnh vực bất động sản, trụ cột kinh doanh thứ hai của Công ty là lĩnh vực giáo dục và đào tạo. Hiện nay, Công ty 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.

### **8.2 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>).

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

Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2014

Mã CP	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	ROA	ROE
DXG	750.000	1.002.760	2.160.453	506.181	213.048	9,86%	21,25%
HDG	651.542	857.650	2.293.764	1.554.415	162.809	7,10%	18,98%
NBB	583.212	1.576.950	3.138.727	231.416	36.106	1,15%	2,29%
NTL	636.000	850.384	1.367.020	228.313	37.305	2,73%	4,39%
TDH	419.647	1.352.476	2.169.690	568.264	47.660	2,20%	3,52%
CEO	343.120	466.346	1.392.932	448.924	107.472	7,72%	23,05%

Nguồn: BCTCKT năm 2014 của các công ty công bố tại HSX và HNX, MBS tính toán chỉ số Về kết quả hoạt động kinh doanh

Trong khi nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn hoặc phải đi tới phá sản, CEO Group vẫn được điều hành hoạt động ổn định và đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khả quan như trên.

#### Về năng lực quản lý điều hành

Công đồng chiến lược của Công ty là các định chế tài chính như Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, và đối tác toàn diện là BIDV, 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, CEO đang sở hữu 16 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, với tổng quỹ đất là trên 700 ha. Các dự án của 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 như khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

#### Về loại hình kinh doanh

So với các doanh nghiệp khác trong ngành, bên cạnh mảng kinh doanh bất động sản, CEO hoạt động cả trên lĩnh vực giáo dục đào tạo. Hai trụ cột kinh doanh chính này của CEO gắn bó mật thiết với hai vấn đề đột phá mà đất nước đang chú trọng giải quyết là hoàn thiện hạ tầng và phát triển nguồn nhân lực. Hiện nay, Công ty 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.

**8.4 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 thành phố lớn trong cả nước. Đồng thời, Công ty cũng sẽ tập trung đầu tư các dự án theo hướng bất động sản du lịch 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.

**9. 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 30/9/2015, tổng số lao động trong Công ty là 157 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

*Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty*

Loại lao động	Số lượng(người)
<b>Phân theo giới tính</b>	<b>157</b>
▪ Nam	83
▪ Nữ	74
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>126</b>
▪ Trình độ trên đại học	08
▪ Trình độ đại học	82
▪ Trình độ cao đẳng và trung cấp	16
▪ Đối tượng khác	51

*(Nguồn: CEO)*

**Chính sách đối với người lao động**

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

- *Trân trọng con người:*

Tại CEO, mỗi thành viên đều tìm thấy khát vọng của chính mình. Khát vọng được cống hiến trí tuệ và sức lực vì một cuộc sống chất lượng hơn cho chính mỗi thành viên, cho gia đình và cho cộng đồng. Với CEO, con người là tài sản quan trọng nhất. CEO cam kết xây dựng môi trường làm việc thuận lợi, tạo cơ hội thăng tiến, đãi ngộ xứng đáng với tâm huyết và đóng góp của người lao động vì cuộc sống chất lượng hơn.

- *Chuyên nghiệp:*

Ở CEO, chuyên nghiệp là thước đo năng lực mỗi thành viên CEO. Mỗi con người CEO đều hiểu rằng chuyên nghiệp tạo nên sức mạnh và niềm tin.

- + Tôn trọng cam kết;
- + Phục tùng kỷ luật;
- + Thành thực trong tác nghiệp;
- + Nỗ lực hết mình cho những chuẩn mực hoàn hảo.

Chính là cam kết của bất kỳ cá nhân nào, bất kỳ vị trí nào tại CEO.

- *Thích ứng:*

CEO ý thức được rằng chỉ có thể tôn trọng sự khác biệt, luôn lắng nghe và điều chỉnh mình mới giúp CEO phát triển. CEO ứng xử với sự thay đổi và khác biệt trên nền tảng dung hòa giữa

- + Đông và Tây;
- + Truyền thống và hiện đại;
- + Quá khứ, hiện tại và tương lai.

▪ **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**

- CEO luôn chào đón những cá nhân xuất sắc có khát vọng cống hiến trí tuệ và sức lực, có phẩm chất tiên phong, ý chí vượt qua thử thách, đam mê học hỏi, năng động, tinh thần phản biện, thân ái, nhân văn để cùng xây dựng 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 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 7,0 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.....

## 10. 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2012, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30/7/2012, Thông báo số 615/TB-HDQT về việc chi trả cổ tức năm 2011 ngày 01/08/2012, Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản với tỷ lệ thực hiện là 5%/mệnh giá/12 tháng.

Năm 2012, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức. Mục đích của việc không chia cổ tức năm 2012 là để bổ sung nguồn vốn hoạt động của Công ty.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2014, Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2013 là 7,5% bằng tiền mặt.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2015, Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2014 là 8% bằng tiền mặt.

## 11. Tình hình tài chính

### 11.1 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 16: 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

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Máy móc thiết bị	03 – 04
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 – 05
Tài sản cố định khác	02 – 05

Nguồn: CEO

Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình

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

Nguồn: CEO

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

❖ **Mức lương bình quân:**

Bảng 18: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	6,5	7,0

Nguồn: 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 2014, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

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

Bảng 19: Các khoản phải nộp theo luật định

Năm	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.209.452.106	9.711.373.769	1.554.816.764
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.482.357.111	35.356.782.703	7.649.786.590
Thuế thu nhập cá nhân	308.622.367	1.070.729.485	188.942.722
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.000.431.584</b>	<b>46.138.885.957</b>	<b>9.393.546.076</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

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 20: Trích lập các quỹ theo luật định*

Năm	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/9/2015 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	23.967.659.270	24.041.115.256	45.204.208.280
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	136.172.652	136.172.652	205.808.314
Quỹ dự phòng tài chính	13.679.920.363	16.223.056.625	
Quý khen thưởng phúc lợi	2.216.913.678	3.910.086.457	14.678.305.820
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.000.665.963</b>	<b>44.310.430.990</b>	<b>60.088.322.414</b>

*(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)*

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.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập trong năm từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phù hợp với quy định tại Điều lệ của Công ty. Quỹ dự phòng tài chính của Công ty được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo Quyết định của Hội đồng quản trị.

**❖ Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

*Bảng 21: Các khoản phải thu*

Chỉ tiêu	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>108.773.057.636</b>	<b>394.550.483.262</b>	<b>425.276.758.670</b>
Phải thu của khách hàng	49.346.296.282	340.196.271.243	295.934.006.966
Trả trước cho người bán	32.096.686.938	27.963.837.690	117.656.009.533
Các khoản phải thu khác	27.330.074.416	26.726.944.329	13.270.674.306
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-336.570.000	-1.583.832.135
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>1.445.362.135</b>	<b>98.000.000</b>	<b>28.740.566.940</b>
Các khoản phải thu dài hạn	1.445.362.135	1.445.362.135	28.740.566.940
Dự phòng các khoản phải thu dài hạn	-	-1.347.362.135	-

*(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)*



(\*) Phải thu khách hàng gồm những khoản phải thu công nợ của khách hàng mua biệt thự tại dự án Quốc Oai, khoản phải thu công nợ của khách hàng thuê văn phòng dự án Tháp CEO.

▪ Chi tiết các khoản phải thu khác

Tại thời điểm 31/12/2014, giá trị các khoản phải thu khác là 26.726.944.329 đồng, trong đó 25.700.000.000 đồng là khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Quốc Oai, Hà Nội để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất dịch vụ xã Sài Sơn (phục vụ Dự án khu đô thị mới Quốc Oai lô N1 + N3 của Công ty).

Tại thời điểm 30/09/2015, giá trị các khoản phải thu dài hạn khác là 28.740.566.910 đồng, trong đó 25.700.000.000 đồng là khoản phải thu từ Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai.

Hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

▪ Hàng tồn kho

Bảng 22: Chi tiết hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
Nguyên vật liệu	2.671.585	8.699.437	8.411.737
Công cụ dụng cụ	6.556.374	3.560.233	3.560.233
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	320.984.716.513	253.449.359.843	358.071.024.182
Hàng hóa	99.852.320	210.892.845	181.358.197
Thành phẩm	193.992.925	193.992.925	970.181.345
<b>Tổng cộng</b>	<b>321.287.789.717</b>	<b>253.866.505.283</b>	<b>359.234.535.694</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án Quốc Oai, Hà Nam, Chi Đông, Phú Quốc, D27, Đại Việt và Mê Linh.

Bảng 23: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chỉ tiêu	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
Dự án Quốc Oai (Sunny Garden City)	271.860.790.742	155.131.929.766	172.296.792.412
Dự án Hà Nam (River Silk City)	33.390.249.338	78.704.355.160	42.452.359.802
Dự án Chi Đông	246.146.548	253.792.004	264.816.564
Dự án Phú Quốc (Sonasea)	8.138.576.750	10.501.790.964	30.691.961.973
Dự án D27	4.358.281.238	4.358.281.238	4.358.281.238
Dự án xây dựng trường cao	2.135.519.352	2.135.519.352	6.949.863.210

Chỉ tiêu	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
đăng Đại Việt			
Dự án CEO Mê Linh	855.152.546	855.152.846	855.152.846
Dự án NOXH		1.508.538.513	100.201.796.137
<b>Tổng cộng</b>	<b>320.984.716.514</b>	<b>253.449.359.843</b>	<b>358.071.024.182</b>

Nguồn: CEO

## ▪ Các khoản phải trả

Bảng 24: Các khoản phải trả

STT	Khoản mục	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>161.464.110.265</b>	<b>274.283.309.232</b>	<b>289.122.026.551</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	76.210.438.652	93.531.558.855	
2	Phải trả người bán (*)	22.419.357.288	78.715.125.339	64.595.959.588
3	Người mua trả tiền trước	16.346.980.078	11.039.500	143.381.091.599
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	17.000.431.584	46.138.885.957	9.393.546.076
5	Phải trả người lao động	2.992.250.199	3.965.381.243	17.904.410.211
6	Chi phí phải trả (**)	18.111.241.031	20.187.965.807	18.664.326.210
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	1.101.591.688
8	Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.874.813.702	26.514.719.021	938.608.331
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.291.684.053	1.308.547.053	18.464.187.028
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.291.684.053	1.308.547.053	
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.216.913.678	3.910.086.457	14.678.305.820
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>273.257.847.588</b>	<b>573.270.397.275</b>	<b>768.863.555.983</b>
1	Phải trả dài hạn khác	3.398.718.044	3.468.010.302	4.670.734.476
2	Vay và nợ dài hạn	56.188.333.622	371.649.161.407	621.226.672.402
3	Doanh thu chưa thực hiện	213.670.795.922	198.153.225.566	143.738.021.884
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			-2.080.419.832

5	Dự phòng phải trả dài hạn			1.308.547.053
	<b>Tổng cộng</b>	<b>434.721.957.853</b>	<b>847.553.706.507</b>	<b>1.057.985.582.534</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

(\*) Phải trả người bán là các khoản phải trả các nhà thầu thi công dự án Quốc Oai, River Silk City (Hà Nam),... của công ty mẹ và các công ty con.

(\*\*) Chi phí phải trả là khoản trích trước chi phí thi công dự án Chi Đông do công ty chưa quyết toán các chi phí thi công này; trích trước chi phí lãi của các hợp đồng vay chưa đến hạn trả lãi vay vào ngày 31/12 hàng năm.

Bảng 25: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện

Chỉ tiêu	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	168.121.119.682	154.907.382.390	143.738.021.884
Học phí thu trước của Trường Cao đẳng Đại Việt	78.550.000	0	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	45.471.126.240	43.245.843.176	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>213.670.795.922</b>	<b>198.153.225.566</b>	<b>143.738.021.884</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

- Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2014

Bảng 26: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2014

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Số tiền vay (VND)
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>		<b>93.531.558.855</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Bổ sung vốn lưu động	38.803.558.855
Vay cá nhân	Bổ sung vốn lưu động	54.728.000.000
<b>Vay và nợ dài hạn</b>		<b>371.749.161.407</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Bổ sung vốn lưu động	356.398.444.967
Vay cá nhân	Bổ sung vốn lưu động	14.351.758.040
CTCP Đầu tư phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc	Bổ sung vốn lưu động	998.958.400

Nguồn: CEO

**❖ Các khoản đầu tư tài chính**

- Chi tiết các khoản đầu tư tài chính

Bảng 27: Các khoản đầu tư tài chính

STT	Khoản mục	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>8.010.000.000</b>	<b>58.749.400.000</b>	<b>860.000.000</b>
1	Đầu tư ngắn hạn	8.024.400.000	58.749.400.000	
	- Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long (MBS)	24.400.000	24.400.000	24.400.000
	- Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Mỹ Đình	8.000.000.000 (*)		
	- CTCP Tư vấn đầu tư Thành Nam		11.725.000.000	
	- Cho vay cá nhân		47.000.000.000	850.000.000
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)		-14.400.000
	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)		-14.400.000
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17.860.940.376</b>	<b>17.859.067.344</b>	<b>126.748.000.000</b>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.860.940.376	17.859.067.344	17.900.000.000
	Công ty CP BMC – C.E.O	17.860.940.376	17.859.067.344	17.900.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			108.848.000.000
	CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc			108.848.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.870.940.376</b>	<b>17.859.067.344</b>	<b>127.608.000.000</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO)

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

Bảng 28: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2014
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,72	1,55
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,49	0,84
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,55	0,57
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,21	1,31
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,30	0,56
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,17	0,25
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,30%	28,17%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	6,14%	16,02%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,77%	6,93%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21,23%	36,92%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	737	2.177

(Nguồn: BCTCKT Công ty mẹ năm 2014 của CEO)

Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2014
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,84	2,75
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,85	1,82
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,50	0,61
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,09	1,82
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,31	0,88
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,19	0,32
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,50%	23,94%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	5,31%	23,05%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,44%	7,72%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	16,80%	32,67%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	603	2.480

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2014 của CEO)

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	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	18.000.00	0	26,23%
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	524.650	0	0,76%
3	Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	29.000	0	0,04%
4	Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	0	0	0,00%
5	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	0	0	0,00%
<b>Ban Kiểm soát</b>					
1	Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	21.300	0	0,03%
2	Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	0	750.000	1,09
3	Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	129.423	0	0,19%
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>					
1	Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc	29.000	0	0,04%
2	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	12.600	0	0,02%
3	Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0,00%
<b>Kế toán trưởng</b>					
1	Đỗ Thị Thom	Kế toán trưởng	4.670	0	0,007%

**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: 0903425426

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	<i>Giám đốc xúc tiến dự án TODA Corporation (Nhật bản)</i>
- 2001 – 03/2007	<i>Sáng lập, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco).</i>
- 04/2007 – 4/2014	<i>Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CEO Group</i>
- 5/2014- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị của CEO Group</i>
- 01/2007- Nay	<i>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 CEO Group</i>
- 10/2007- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O thuộc CEO Group</i>
- 2/2008 - Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt</i>
- 3/2008- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group</i>
- 12/2009 - Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group</i>
- 12/2010- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group</i>
- 3/2011- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O</i>
Chức vụ hiện nay	Chủ tịch HĐQT của CEO Group
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên thuộc CEO Group 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, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần khai thác mỏ CEO, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.
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:	18.000.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	18.000.000 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	0,0003
Đoàn Văn Minh	Em trai	35.400	0,052
Đỗ Phương Anh	Vợ	286.000	0,42

▪ **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: 0946528989  
 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 - 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 của CEO
- 4/2009 - 11/2012 Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của CEO
- 11/2012 - nay Phó Chủ tịch HĐQT 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 CEO Group
- 10/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng

- 3/2008 – Nay
- 12/2010- Nay
- 2/2008 - Nay

C.E.O thuộc CEO Group

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group

Thành viên Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt

Chức vụ hiện nay:

Phó Chủ tịch HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thành viên HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên của 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, Trường Cao đẳng Đại Việt.

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:

524.650 cổ phiếu, chiếm 0,76% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân:

524.650 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	719.406	1,048
Phạm Trường Sơn	Em trai	3.364.370	4,903

▪ 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

CMND:

012452812 cấp ngày 29/5/2010 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 Tiên, P.Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại:	0904127761
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 - Hà Nội
- 7/2000-3/2002	Cán bộ kinh tế - kế hoạch Công ty cổ phần xây dựng số 9-Vinaconex
- 3/2002- 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 CEO
- 5/2014- Nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc CEO
- 12/2009- Nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group
- 12/2010- Nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group
- 3/2011- Nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O

Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
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 khai thác mỏ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group

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:	29.000 cổ phiếu, chiếm 0,042% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	29.000 cổ phiếu, chiếm 0,042% 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:	Nam Định
CMND:	011668254 cấp ngày 22/3/2007 tại Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
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	<i>Kế toán tổng hợp Trung tâm Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế khu vực 1</i>
- 1995- 1999	<i>Kế toán tổng hợp Công ty Bưu chính liên tỉnh và Quốc tế</i>
- 1999 - 2003	<i>Trưởng phòng Kế toán thống kê tài chính Công ty dịch vụ tiết kiệm bưu điện.</i>
- 2003 – 5/2007	<i>Trưởng phòng nghiệp vụ Công ty dịch vụ tiết kiệm Bưu điện</i>
- 5/2007 - 2/2010	<i>Giám đốc Công ty cổ phần quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình</i>
- 2/2010 - 11/2012	<i>Giám đốc Công ty cổ phần C.E.O quốc tế</i>
- 11/2012 – 16/4/2014	<i>Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO Group) kiêm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên C.E.O Quốc tế</i>
- 19/4/2014- 3/2015	<i>Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O</i>
- 3/2015 - Nay	<i>Thành viên Hội đồng quản trị độc lập</i>
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Tập đoàn FLC; Thành viên Ban kiểm soát các Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư F.I.T, Công ty cổ phần chứng khoán Đại Nam; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Artex
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 của CEO Group*

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm 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:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ 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	<b>TRẦN THỊ THÙY LINH</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/01/1979
Nơi sinh:	Thái Nguyên
CMND:	017293359 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/5/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Nguyên
Địa chỉ thường trú:	Nam Phong- Phú Xuyên- Hà Nội
Điện thoại:	0904165537
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính- Kế toán
Quá trình công tác:	
- 7/2000-6/2004	<i>Kế toán tổng hợp Công ty gang thép Thái Nguyên</i>
- 7/2004-6/2007	<i>Phó phòng tài chính kế toán Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và công nghệ Việt nam (Viteco)</i>
- 7/2007- Nay	<i>Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế</i>
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:	21.300 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 21.300 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: 23/01/2975  
 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-Nay Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện  
 - 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: Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện  
 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:	750.000 cổ phần
Trong đó:	750.000 cổ phần, chiếm 1,09% vốn điều lệ
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện phần vốn của Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện:	750.000 cổ phần, chiếm 1,09% 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:	<b>BÙI ĐỨC THUYÊN</b>
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 - Tổng Giám đốc 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:	129.423 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	129.423 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
- 2007-14/5/2014 Cán bộ Ban QLDA, Phó Ban QLDA, Giám đốc Ban QLDA Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- 15/5/2014 Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Ban QLDA1 của CEO Group

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: 12.600 cổ phiếu, chiếm 0,018% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 12.600 cổ phiếu, chiếm 0,018% 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 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 Mễ Trì Hạ, Mễ 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 (CEO Group)*  
 - 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: 4.560 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
*Trong đó:*  
 + Sở hữu cá nhân: 4.560 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
 + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

**13. Tài sản**

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2014 và 30/09/2015 như sau:

*Bảng 30: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2014*

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>42.660.103.740</b>	<b>13.410.293.730</b>	<b>29.249.810.010</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11.333.772.165	2.647.651.758	8.686.120.407
Máy móc, thiết bị	13.542.655.258	5.488.877.229	8.053.778.029
Phương tiện vận tải	13.444.213.932	2.153.413.847	11.290.800.085
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.625.145.380	1.521.064.831	1.104.080.549
Tài sản cố định khác	1.714.317.005	1.599.286.065	115.030.940
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>570.933.346</b>	<b>468.376.121</b>	<b>102.557.225</b>
Thương hiệu Công ty	241.705.750	241.705.750	0
Phần mềm kế toán	267.227.596	173.138.174	94.089.422
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	62.000.000	53.532.197	8.467.803

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 của CEO*

*Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2015*

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>90.592.137.123</b>	<b>17.683.715.489</b>	<b>42.908.421.634</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14.817.677.431	4.152.911.451	10.664.765.980
Máy móc, thiết bị	21.869.603.621	7.022.676.616	14.846.927.005
Phương tiện vận tải	19.091.858.841	3.027.102.049	16.064.756.792
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.098.680.225	1.766.708.368	1.331.971.857
Tài sản cố định khác	1.714.317.005	1.714.317.005	0
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>700.933.346</b>	<b>525.469.728</b>	<b>175.463.618</b>
Thương hiệu Công ty (sáng tác ca khúc truyền thống CEO)	62.000.000	62.000.000	0

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Phần mềm kế toán	371.705.750	250.247.417	.121.458.333
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	367.227.596	213.222.311	54.005.285

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất Quý III năm 2015 của CEO

Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2014

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>182.543.817.277</b>	<b>19.785.332.200</b>	<b>162.758.485.077</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	179.136.249.277	19.785.332.200	159.350.917.077
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	0	3.407.568.000

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.

Bảng 33: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty

Khoản mục	31/12/2013 (VND)	31/12/2014 (VND)	30/09/2015 (VND)
Công trình Trường Cao Đẳng Đại Việt	57.877.097.560	58.015.006.005	56.196.121.513
Công trình Dự án khu phần mềm CEO Láng – Hòa Lạc	208.945.668	698.742.840	2.709.917.385
Công trình Khu du lịch Bãi Trường Phú Quốc	76.268.275.539	246.779.711.646	353.888.385.085
Novotel Phú Quốc Resort			256.755.360.635
Biệt thự Phú Quốc			10.553.649.785
Nhà Dịch vụ - DA Quốc oai			8.691.591.817
Các chi phí dở dang khác			182.651.492
<b>Tổng cộng</b>	<b>134.354.318.767</b>	<b>305.493.460.491</b>	<b>688.977.677.712</b>

**14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo**  
**Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2015- 2016**

*Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2015 - 2016*

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016	
	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2014	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2015
Vốn điều lệ	686.239,96 (*)	100,00%	1.029.359,94	50%
Doanh thu thuần	1.000.000	122,27%	1.200.000	20%
Lợi nhuận trước thuế	210.600	47,69%	258.441	22,7%
Lợi nhuận sau thuế	167.400	55,87%	206.753	23,5%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	24,39%	-	20,08%	-
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	16,74%	-	17,23%	-
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (**)	24,39%	-	20,08%	-
Cổ tức	9%	-	10%	-

(Nguồn: CEO)

*Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2015 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/3/2015.*

*(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng thông qua việc phát hành 34.311.998 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tháng 01/2015, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn năm 2015.*

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

Trong 9 tháng năm 2015, Tổng doanh thu của Công ty đạt 352,3 tỷ đồng đạt 35,23% kế hoạch Doanh thu đặt ra. Lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2015 của Công ty đạt 95,13 tỷ đồng đạt 56,8% kế hoạch lợi nhuận năm 2015.

Dự kiến 3 tháng cuối năm 2015, Công ty sẽ đạt doanh thu 385 tỷ đồng, lợi nhuận đạt 98,36 tỷ đồng. Dự kiến Công ty sẽ không đạt được Doanh thu kế hoạch năm song kế hoạch lợi nhuận dự kiến đạt 193,49 tỷ đồng vượt mức kế hoạch 15,6%.

**Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2016**

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 35: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2016

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2016 (triệu đồng)
<b>Doanh thu bất động sản</b>	<b>1.200.000</b>
- Dự án Quốc Oai	194.500
- Dự án Tháp CEO	50.000
- Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	100.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort	717.500
- Dịch vụ xuất khẩu lao động	38.000
- Doanh thu xây lắp	100.000
<b>Giá vốn</b>	<b>941.559</b>
- Dự án Quốc Oai	159.540
- Dự án Tháp CEO	30.000
- Dự án Nhà ở xã hội (Sunny Garden City)	92.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort	537.519
- Dịch vụ xuất khẩu lao động	28.500
- Doanh thu xây lắp	94.000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>258.441</b>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>51.688</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>206.753</b>

(Nguồn: CEO)

#### 15. 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 2015, 2016 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.

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

Công ty cam kết thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán.

**17. 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: 34.311.998 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: 2:1 (02 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phiếu mới)
- Phương án làm tròn và Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu từ chối mua:

Ngày 29/12/2015, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT về phương án xử lý số cổ phần lẻ phát sinh và số cổ phần cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua (Nghị quyết HĐQT đính kèm), cụ thể như sau:

- Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn sẽ được HĐQT phân phối lại cho các đối tượng khác với giá 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần. Số cổ phần này được tự do chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật.
- Số cổ phần mà Tổ chức bảo lãnh phát hành nhận bảo lãnh với cam kết chắc chắn (tối đa 10.000.000 cổ phần) với giá bảo lãnh 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần sẽ được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng không thực hiện quyền mua còn lại sau khi Tổ chức bảo lãnh phát hành đã thực hiện cam kết sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho đối tượng khác có nhu cầu với giá 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần. Số lượng cổ phần bán cho các đối tượng theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
- 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 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...

**4. Giá chào bán dự kiến**

10.000 đồng/cổ phần

**5. Phương pháp tính giá**

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dự trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.

- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 30/9/2015

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 68.623.996 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 30/9/2015: 984.099.064.114 đồng.

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{trên mỗi cổ phần} &= \frac{984.099.064.114}{68.623.996 - 0} = 14.340 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

- Giá thị trường.

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu C.E.O 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 16.000)
- ✓ 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 C.E.O sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{16.000 + [10.000 * 50\%]}{1 + 50\%} = 14.000 \text{ đồng/cổ phần}$$



Đợt phát hành cổ phiếu của C.E.O 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 C.E.O và giá trị sổ sách của cổ phiếu C.E.O 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 I/2016 – Quý II/2016.

Bảng 36: 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
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 54
10	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
11	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67

STT	Nội dung công việc	Thời gian
12	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 67
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 58 đến D + 68
14	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70

#### 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 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/ND-CP/2015 ban hành ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/ND-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. Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty đại chúng được quy định như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp 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;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điều a, b, c nói trên, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

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

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;

- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

## 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:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{Thuế suất 0,1\%}$$

- 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 bất thường năm 2015 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 Sonasea Residences – Phú Quốc, dự án River Silk City phân kỳ 2 và hợp tác đầu tư Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea – Phú Quốc.

### 2. Phương án khả thi

#### 2.1. Đầu tư vào dự án Sonasea Residences – Phú Quốc

- ❖ Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến đầu tư vào các hạng mục của dự án Sonasea Residences – Phú Quốc là 189.119.980.000 đồng
- ❖ Giới thiệu về dự án

Vị trí:

Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

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 625.105m<sup>2</sup>, bao gồm 760 lô biệt thự hướng biển

Tổng mức đầu tư:

1.858.323.075.032 VNĐ

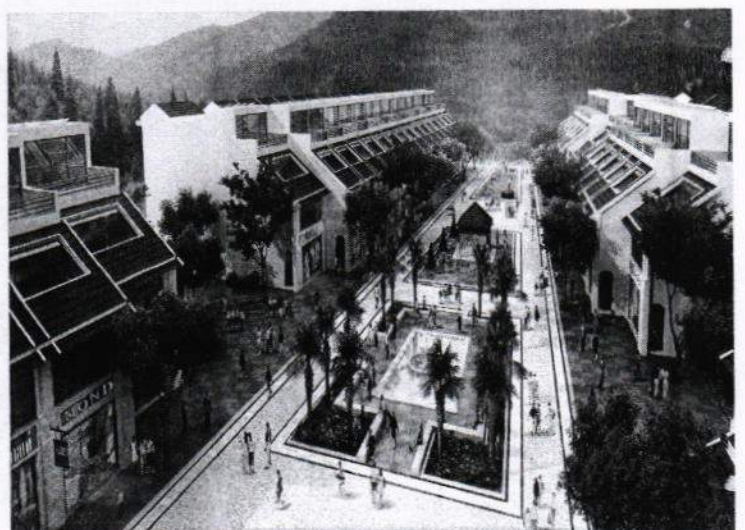
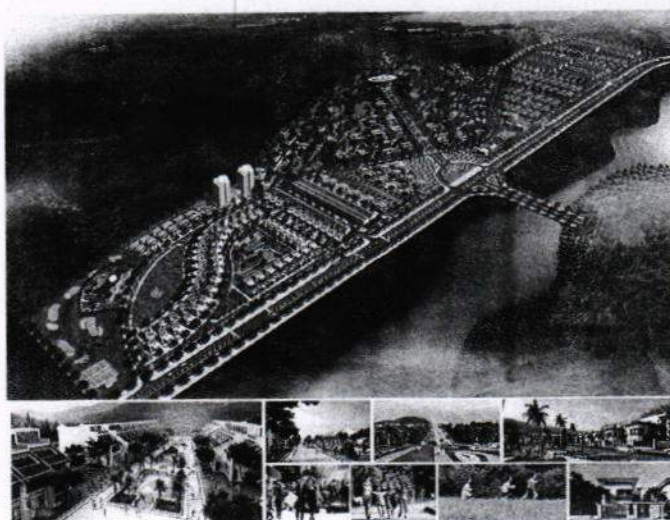
Thời gian thực hiện:

Từ Quý IV/2015 đến hết Quý IV/2019

Tiến độ triển khai:

Hiện nay, Dự án đã có Quyết định chấp thuận của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Công ty đã được Liên ngành tỉnh Kiên Giang hợp thống nhất chấp thuận dự án đầu tư của công ty.

Hình ảnh dự án:



**❖ Căn cứ pháp lý của dự án**

- 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.
- 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.

**❖ Kế hoạch đầu tư dự án**

- Tổng nguồn vốn dự kiến: 1.858.323.075.032 đồng, trong đó:
- Vốn dự kiến đầu tư trong năm 2016: 558.039.764.452 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành: **189.119.980.000** đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: 368.919.784.452 đồng

*Nguồn vốn này công ty sẽ huy động vốn của khách hàng mua sản phẩm biệt thự để cùng đầu tư hoặc vay vốn của các ngân hàng để đầu tư. Đối với số vốn dự kiến đi vay, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã có cam kết cho vay.*

- Vốn dự kiến đầu tư từ năm 2017 – 2019: 1.300.283.310.580 đồng

**❖ Chi tiết kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho các hạng mục của Dự án Sonasea Residences – Phú Quốc**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	176.708.000.000
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án	12.411.980.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>189.119.980.000</b>

**❖ Hiệu quả đầu tư của dự án**

- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần là 170.465.768.090 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 22,2%

**2.2. Đầu tư vào dự án River Silk City - Phân kỳ II**
**❖ 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 II là 50.000.000.000 đồng**
**❖ Giới thiệu về dự án**
**Vị trí:**

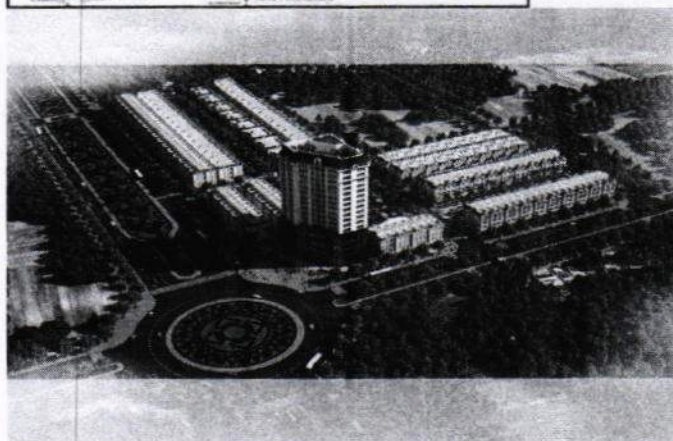
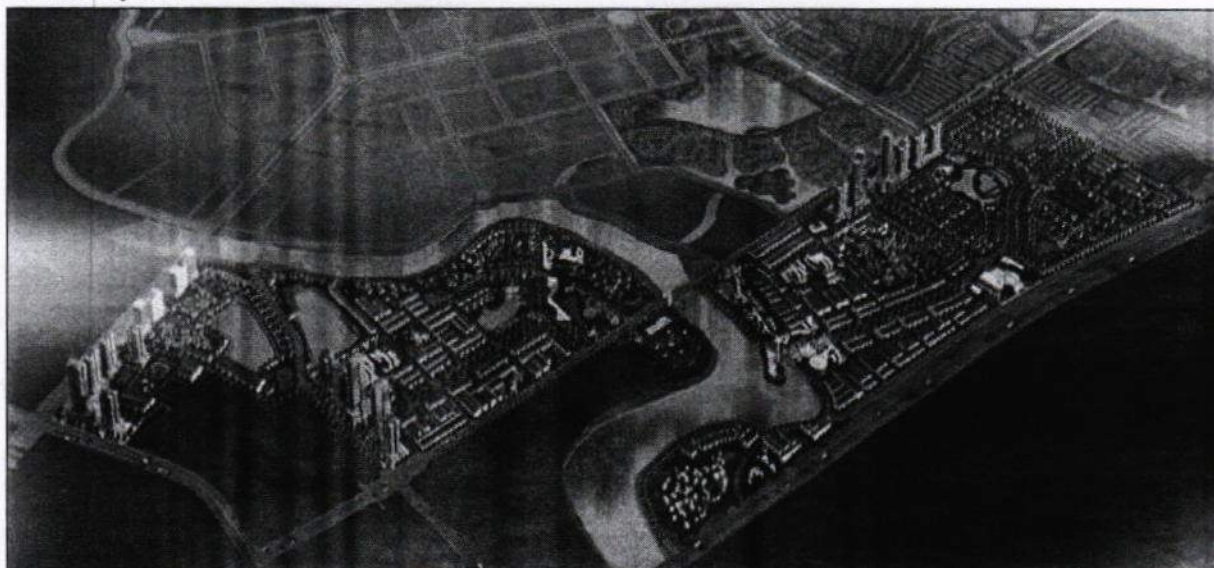
Dự án nằm trên địa bàn Thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam, bám sát đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và các đường trục kết nối N1, N2, là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Phú Lý, thủ đô Hà Nội và các tỉnh thuộc đồng bằng Bắc bộ như Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, ...

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, Trung tâm thể thao Asiad, ... 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, bao gồm 2.937 biệt thự, liền kề
- Tổng mức đầu tư:** Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện:** 2012 -2019 (được thực hiện qua 3 giai đoạn bao gồm 6 phân kỳ)
- Tiến độ triển khai:** Hiện nay, dự án đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật của giai đoạn I. Công ty đang tiến hành các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn II (13 ha), Với diện tích kinh doanh là 58.500 m<sup>2</sup> đất kinh doanh. Tổng mức đầu tư phân kỳ 2 là 321 tỷ đồng. Giá trị hiện tại NPV là 12,7 tỷ, tỷ suất thu hồi vốn nội bộ là 25,1%.

**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 1024/QĐ-UBND ngày 01/10/2013 của UBND Thành phố Phủ Lý về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc và di chuyển mồ mã thuộc phạm vi GPMB để thực hiện dự án xây dựng 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 509/QĐ-UBND Ngày 06/05/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ các gia đình, cá nhân thuộc phạm vi GPMB để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị River Silk City.

❖ **Kế hoạch đầu tư dự án**

Đầu tư theo từng phân kỳ đầu tư. Trong năm 2016 và năm 2017 đầu tư phân kỳ II với diện tích 13 ha.

- Tổng nguồn vốn dự kiến đầu tư phân kỳ II: 320.957.500.000 đồng
- Vốn dự kiến đầu tư trong năm 2016: 254.800.000.000 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành này: 50.000.000.000 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: 204.800.000.000 đồng

*Nguồn vốn này công ty sẽ huy động vốn của khách hàng mua nhà để cùng đầu tư hoặc vay vốn của các ngân hàng để đầu tư. Đối với số vốn dự kiến đi vay, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã có cam kết cho vay.*

❖ **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 II**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	25.000.000.000
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án	25.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>

❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án**

- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần là 12.765.479.987 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 25%
- Thời gian hoàn vốn: 2 năm 3 tháng.

### 2.3. Hợp tác đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc

Số tiền còn lại dự kiến thu được từ đợt chào bán, CEO Group sẽ sử dụng để hợp tác đầu tư cùng phân chia kết quả với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc) vào Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc.

- Phương thức hợp tác:

CEO Group và CEO Phú Quốc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư cùng góp vốn đầu tư Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc và phân chia doanh thu theo tỷ lệ vốn góp. Theo đó, tỷ lệ góp vốn của CEO Group là 10% Tổng mức đầu tư dự án.

- Kế hoạch đầu tư của CEO Phú Quốc vào Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc:

Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc thuộc Dự án Sonasea Villas & Resort tại Bãi Trường, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

- Chủ đầu tư: CEO Phú Quốc
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư đồng bộ khu căn hộ nghỉ dưỡng và bán căn hộ cho các nhà đầu tư.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.043.000.000.000 đồng.
- Cơ cấu vốn: 50% vốn tự có, 50% vốn vay hoặc huy động.
- Thời gian thực hiện: Từ Quý I/2016 đến Quý IV/2016
- Nhu cầu vốn trong năm 2016: 1.043.000.000.000 đồng.
- Vốn tự có trong năm 2016 cần 521.500.000.000 đồng.
- Hiệu quả dự án: Giá trị NPV: 70.746.000.000 đồng
- Hệ số hoàn vốn nội bộ: 27%
- Thời gian hoàn vốn: 2,7 năm

### 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: 343.119.980.000 đồng
- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 343.119.980.000 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 37: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)
Đầu tư vào dự án Sonasea Residences (i)	189.119.980.000
Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ II (ii)	50.000.000.000
Hợp tác đầu tư Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc (iii)	104.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>343.119.980.000</b>

**Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**
**(i) Đầu tư vào dự án Sonasea Residences**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	176.708.000.000
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án	12.411.980.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>189.119.980.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

TT	Nội dung	Quý II/2016	Quý III/2016
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	176.708.000.000	
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án		12.411.980.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>176.708.000.000</b>	<b>12.411.980.000</b>

**(ii) Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ II**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	25.000.000.000
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án	25.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

TT	Nội dung	Quý II/2016
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	25.000.000.000
2	Nộp một phần tiền sử dụng đất của Dự án	25.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>

**(iii) Hợp tác đầu tư Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc**

STT	Tiền độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý II/2016	36.000.000.000
2	Quý III/2016	34.000.000.000
3	Quý IV/2016	34.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>104.000.000.000</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 dự án Sonasea Residences – Phú Quốc, dự án River Silk City phân kỳ II và Hợp tác đầu tư Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc 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)
Đầu tư vào dự án Sonasea Residences - Phú Quốc	189.119.980.000	80%	151.295.984.000
Đầu tư vào dự án River Silk City giai đoạn II	50.000.000.000	80%	40.000.000.000
Hợp tác đầu tư Dự án đầu tư căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea - Phú Quốc	104.000.000.000	80%	83.200.000.000
<b>Tổng</b>	<b>343.119.980.000</b>		<b>274.495.984.000</b>

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thấp hơn Số tiền tối thiểu cần huy động từ đợt chào bán, để đảm bảo việc thực hiện dự án, Công ty sẽ có phương án xử lý như sau:

- Vay ngân hàng dùng tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và/hoặc các tài sản 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.

**VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán****Tổ chức tư vấn**

---

**Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 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 2013 được kiểm toán bởi:****Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 11, Tòa nhà Sông Đà, Số 165 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 62 670 491/492/493 Fax : (84-4) 62 670 494  
Website : [www.vae.com.vn](http://www.vae.com.vn)

**Báo cáo Kiểm toán năm 2014 được kiểm toán bởi:****Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế**

Địa chỉ : Phòng 3203, tầng 32, nhà 34T, KĐT Trung Hoà – Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.  
Điện thoại : (84-4) 222 12 891 Fax : (84-4) 222 12 892  
Website : [ifc@ifcvietnam.com.vn](mailto:ifc@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. Trong khi nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn hoặc phải đi tới phá sản, CEO vẫn được điều hành hoạt động ổn định và đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khá quan. Đồng thời CEO cũng đang sở hữu 16 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, với tổng quỹ đất là trên 700 ha. Các dự án của 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, Công ty có kế hoạch huy động thêm vốn để đầu tư vào dự án Sunny Garden City, dự án River Silk City và tăng vốn điều lệ cho các Công ty con. 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 đổi 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. Phụ lục**

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty chào bán;
3. Phụ lục 3: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức chào bán;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014 và Báo cáo tài chính Quý III năm 2015 (Hợp nhất và công ty mẹ);

X. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn  
Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2016

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Tổng Giám đốc 



Trần Hải Hà

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