

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

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 160./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 06 năm 2023)

Vì cuộc sống chất lượng hơn



G R O U P

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: (84-24) 3787 5136 Mail: [info@ceogroup.com.vn](mailto:info@ceogroup.com.vn)

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

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

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

Bloomberg: MBSV<GO>

#### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ngô Thị Nguyệt Ánh Chức vụ: Trưởng Ban Thư ký & Quan hệ cổ đông

Điện thoại: (84-24) 3787 5136/0914536475

Mail: [anhntn@ceogroup.com.vn](mailto:anhntn@ceogroup.com.vn)

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021)

*Vi cuộc sống chất lượng hơn*



G R O U P

## CHÀO BÁN THÊM 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

**Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu.

**Giá chào bán:** 10.000 đồng/cổ phiếu

**Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 257.339.985 cổ phiếu.

- Phát hành cổ phiếu cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 5.146.800 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 252.193.185 cổ phiếu

**Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 2.573.399.850.000 đồng.

### Tổ chức tư vấn

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

Điện thoại : (84-24) 7304 5688. Fax: (84-24) 3726 2601.

Địa chỉ : Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Bloomberg : MBSV<GO>

### Tổ chức kiểm toán

#### Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Địa chỉ : Tầng 11 Toà nhà Sông Đà, ngõ 165 đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 62670491 Fax: (84-24) 62670494

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

## MỤC LỤC

I.NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	4
1.Tổ chức phát hành	4
2.Tổ chức tư vấn	4
II.CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1.Rủi ro về kinh tế	4
2.Rủi ro về luật pháp	7
3.Rủi ro đặc thù	7
4.Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	8
5.Rủi ro pha loãng	9
6.Rủi ro về quản trị công ty	11
7.Rủi ro khác	12
III.CÁC KHÁI NIỆM	12
IV.TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	13
1.Thông tin chung về Tổ chức phát hành	13
2.Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	14
3.Các giải thưởng đạt được:	17
4.Cơ cấu tổ chức của Tập đoàn CEO	21
5.Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	22
6.Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	25
7.Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	30
8.Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm đăng ký chào bán	34
9.Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	34
10.Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	35
11.Hoạt động kinh doanh	35
12.Chính sách với người lao động	78
13.Chính sách cổ tức	80
14.Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	80
15.Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	81
16.Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:	82
17.Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:	82
V.KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	82
1.Kết quả hoạt động kinh doanh	82
1.1.Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	82
1.2.Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành	85
2.Tình hình tài chính	86
3.Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	94
4.Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	95
VI.THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	97
1.Thông tin về cổ đông sáng lập	97

2.Thông tin về cổ đông lớn.....	97
3.Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	106
<b>VII.CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>138</b>
1.Loại cổ phiếu.....	138
2.Mệnh giá.....	138
3.Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	138
4.Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:.....	139
5.Giá chào bán dự kiến.....	139
6.Phương pháp tính giá.....	139
7.Phương thức phân phối.....	140
8.Đăng ký mua cổ phiếu.....	142
9.Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	146
10.Phương thức thực hiện quyền.....	147
11.Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	147
12.Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	148
13.Hủy bỏ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.....	148
14.Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	148
15.Các loại thuế liên quan.....	149
16.Thông tin về các cam kết.....	149
17.Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	150
<b>VIII.MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>150</b>
1.Mục đích chào bán.....	150
2.Phương án khả thi.....	150
3.Thông tin về tình hình triển khai dự án.....	151
<b>IX.KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>153</b>
<b>X.CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>172</b>
<b>XI.PHỤ LỤC.....</b>	<b>173</b>
<b>XII.NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b>	<b>179</b>

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các lần tăng vốn.....	30
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/12/2022.....	34
Bảng 3: Danh mục các dự án tiêu biểu.....	36
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023.....	60
Bảng 5: Tài sản cố định.....	63
Bảng 6: Bất động sản đầu tư.....	65
Bảng 7: Tài sản dở dang dài hạn.....	66
Bảng 8: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại.....	68
Bảng 9: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại.....	71
Bảng 10: Số lượng lao động bình quân của Công ty 02 năm gần nhất và thời điểm hiện tại.....	79
Bảng 11: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	82
Bảng 12: Cơ cấu vốn kinh doanh.....	86
Bảng 13: Thời gian khấu hao tài sản cố định.....	87
Bảng 14: Mức lương bình quân.....	87
Bảng 15: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm.....	88
Bảng 16: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm.....	89

Bảng 17: Số dư các khoản vay tại các thời điểm .....	90
Bảng 18: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm .....	91
Bảng 19: Số dư các quỹ tại các thời điểm.....	92
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	93
Bảng 21: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023 .....	95
Bảng 22: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023 .....	96
Bảng 23: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	98
Bảng 24: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần .....	99
Bảng 25: Lịch trình phân phối cổ phiếu.....	146

## **DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ**

Hình 1: Tốc độ tăng CPI của các năm giai đoạn 2016-2022 (%) .....	6
Hình 2: Sơ đồ tổ chức của Công ty và cơ cấu trong Tập đoàn .....	22
Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý .....	23

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức phát hành

Ông Đoàn Văn Bình	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Văn Minh	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thơm	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo 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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

#### 2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được uỷ quyền:

Bà Lê Thị Thu Hiền	Chức vụ: Phó Giám đốc – Khối dịch vụ ngân hàng đầu tư
--------------------	---

Theo Giấy uỷ quyền số 59/2022/MBS-UQ ngày 08 tháng 07 năm 2022 của Người đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần Chứng khoán MB.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 08/2022/MBS/HN1-HĐTƯ ngày 06/04/2022 với Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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.

### II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

##### 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển 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.

Năm 2017, hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng trưởng kinh tế từ các năm trước cũng góp phần làm giàu người tiêu dùng nội địa, hai yếu tố này đã tác động tích cực đến hoạt động sản xuất trong nước. Kết quả vượt trội là tốc độ tăng GDP năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng GDP trung bình

của Châu Á là 6,0% cùng năm đó và là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2017 của nền kinh tế Việt Nam.

Trước thềm kinh tế năm 2018, Chính phủ đã đặt ra kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng GDP ở con số khiêm tốn 6,7%, tương đương với kế hoạch tăng trưởng GDP năm 2017, nhưng thực tế đã vượt kế hoạch và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua là 7,08%. Đây đều là những tín hiệu tích cực cho thấy chu kỳ phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong đà tăng trưởng.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc Hội đề ra khoảng 6,6-6,8% cho năm 2019. Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 khiến cho nền kinh tế bị đình trệ, Việt Nam vẫn ghi nhận một năm có mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Trong xu hướng tổng thể kinh tế - xã hội đã có đà phát triển tốt, nhiều thuận lợi từ môi trường quốc tế có thể mang tới cơ hội cho Việt Nam, tuy nhiên những cơ hội này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung, dịch bệnh Covid-19 với quy mô toàn cầu và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại và kinh tế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu.

Năm 2021, với việc tiêm chủng vaccine phòng chống Covid-19 được triển khai rộng rãi tại các quốc gia và tác động tích cực từ các thoả thuận thương mại được ký kết trong những năm qua (điển hình là CPTPP, EVFTA và RCEP), tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, trong năm 2021 tăng 2,58%.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 tăng 8,02% so với năm 2021, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại.

Với 3 lĩnh vực kinh doanh chính là Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cùng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, bất động sản nghỉ dưỡng, trong đó có CEO.

## **1.2. Rủi ro về lạm phát**

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm

2016. CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, cho thấy tín hiệu bình ổn lạm phát thành công cùng với đà tăng trưởng GDP tốt.

Cụ thể, năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, với tỷ lệ lạm phát chỉ rơi vào mức 3,54%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được, mặc dù hầu hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đã phải điều chỉnh tăng giá như các nguồn vật liệu xây dựng, các mặt hàng tiện ích (điện, nước) cũng như đà tăng mạnh của giá xăng dầu toàn cầu.

Năm 2019, lạm phát được kiểm soát với mức tương đối thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%. Trong 2020, tác động của dịch Covid - 19 khiến cầu hàng hoá suy giảm mạnh trong các quý tiếp theo. Kết thúc 2020, chỉ số CPI đạt mức 3,23%. Bình quân năm 2021 CPI tăng 1,84% so với bình quân năm 2020, mức tăng bình quân thấp nhất kể từ năm 2016.

Năm 2021, trong bối cảnh áp lực lạm phát toàn cầu ngày càng tăng cao, giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào cho sản xuất, giá cước vận chuyển liên tục tăng nhưng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2021 của Việt Nam chỉ tăng 1,84% so với năm trước, thấp nhất trong 6 năm qua. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 0,81% so với bình quân năm 2020.

Bình quân năm 2022, CPI tăng 3,15% so với bình quân năm 2021. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59% so với năm 2021.

**Hình 1: Tốc độ tăng CPI của các năm giai đoạn 2016-2022 (%)**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh



định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

### **1.3. Rủi ro về lãi suất**

Đối với 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.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thời gian thực hiện dự án thường kéo dài, vốn cho các dự án lớn, vì vậy để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Công ty luôn phải tính toán cân đối giữa nguồn vốn tự có và nguồn vốn đi vay để giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro về lãi suất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **1.4. Rủi ro về 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. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, một phần hoạt động nhập khẩu của Công ty được thanh toán bằng ngoại tệ nhưng tỷ trọng không lớn nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Ban Pháp chế của Tập đoàn với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn, am hiểu về thị trường chứng khoán luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **3.1. Rủi ro về dự án**

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

### **3.2. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

### **3.3. Rủi ro về cạnh tranh**

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng. Đặc biệt khu vực các tỉnh thành ven biển tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vin Group, Sun Group, Novaland,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của CEO. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IPA) thế hệ mới, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

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

### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O là để đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences), một phần tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để tăng vốn cho các Công ty con và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, do vậy khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến những diễn biến bất thường của thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, thị giá cổ phiếu biến động mạnh và thị giá có thể thấp hơn giá chào bán trong đợt phát hành này làm cho đợt chào bán trở nên kém hấp dẫn đối với nhà đầu tư và có thể xảy ra khả năng cổ phiếu phát hành thêm không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư 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, Hội

đồng quản trị sẽ xem xét bổ sung lượng vốn còn thiếu bằng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và các nguồn vốn khác.

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

Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được kỳ vọng dẫn đầu xu hướng phục hồi là xây dựng, du lịch, bất động sản, nông nghiệp, điện tử...

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O là để đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences), một phần tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để tăng vốn cho các Công ty con và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong đó, việc đầu tư tăng vốn vào các Công ty con chủ yếu phục vụ việc đầu tư vào các dự án bất động sản mà Công ty sở hữu gián tiếp qua các Công ty con.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O được đánh giá là phù hợp với xu thế phục hồi của nền kinh tế nói chung và các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty nói riêng.

Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ việc các dự án đầu tư của Công ty/Công ty con không thu được hiệu quả như mong đợi do sự phục hồi chưa vững chắc của kinh tế thế giới và trong nước và những diễn biến khó lường của thị trường.

Để giảm thiểu rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O thực hiện các biện pháp sau:

- Đảm bảo các Nghị quyết thông qua việc phát hành cổ phiếu tại Công ty con được thông qua và được ký kết theo đúng thẩm quyền quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty/Công ty con;
- Phối hợp với Công ty con cập nhật, bám sát tiến độ dự án đầu tư; theo dõi, dự báo diễn biến nền kinh tế và thị trường, nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra, phân tích kỹ lưỡng hiệu quả đầu tư của từng dự án nhằm đưa ra các quyết định đúng đắn và an toàn.

#### **5. Rủi ro pha loãng**

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

- Tổng số cổ phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2022: 257.339.985 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán tối đa: 257.339.985 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành tối đa sau khi chào bán: 514.679.970 cổ phiếu

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

##### **5.1. 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 Công ty 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 Công ty 30/09/2023. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2023} = \frac{257.339.985*12 + 257.339.985 *3}{12} = 321.674.981 \text{ cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 315.000.000.000 đồng.

Khi đó:

EPS năm 2023 (dự kiến) trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	=	$\frac{315.000.000.000}{257.339.985}$	=	1.224 đồng/cổ phần
EPS năm 2023 (dự kiến) sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	=	$\frac{315.000.000.000}{321.674.981}$	=	979 đồng/cổ phần

### 5.2. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Công thức tính:

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

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.

### 5.3. Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty

+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu CEO tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành:

Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_{r1} * I_1}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 30.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr<sub>1</sub>: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ I<sub>1</sub>: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (98%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned}
 Ppl &= \frac{Pt + [Pr_1 * 98\%]}{1 + 98\%} \\
 &= \frac{30.000 + 10.000 * 98\%}{1 + 98\%} \\
 &= 20.101 \text{ đồng/ cổ phần}
 \end{aligned}$$

**+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu CEO tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành:**

Giá tham chiếu của cổ phiếu CEO tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

#### 5.4. 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 Công ty. 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 Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cần trọng về các vấn đề nêu trên.

#### 6. Rủi ro về quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

## 7. **Rủi ro khác**

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... 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.

Đại dịch Covid - 19 bùng phát từ cuối năm 2019, đầu năm 2020 đến nay đã ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và CEO nói riêng. Đại dịch Covid - 19 khiến cho việc thực hiện dự án bị chậm lại, tiến độ bán hàng cũng bị ảnh hưởng và vì thế làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## III. **CÁC KHÁI NIỆM**

**Trong Bản cáo bạch này, những từ, cụm từ dưới đây có nghĩa như sau:**

Tổ chức chào bán:	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO)
Công ty kiểm toán:	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
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 cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được Đại hội đồng cổ đông 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 các 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.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
CEO/Tập đoàn	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O
CEO/Công ty:	
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHDCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng

HDQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
CNTT:	Công nghệ thông tin
TTCK:	Thị trường chứng khoán
TNCN:	Thu nhập cá nhân
TNDN:	Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TNHH MTV:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD:	Đô la Mỹ
VDL:	Vốn điều lệ
VND:	Đồng Việt Nam
EPS:	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
BVPS:	Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần
Sở KH & ĐT:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
GDP:	Tổng sản phẩm trong nước
CPI:	Chỉ số giá tiêu dùng
TP Hà Nội:	Thành phố Hà Nội
UBTW:	Ủy ban Trung ương
NQ:	Nghị quyết
QĐ:	Quyết định
CT HĐQT:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
BC:	Báo cáo
KQPH:	Kết quả phát hành
GCNCB:	Giấy chứng nhận chào bán
HTKT:	Hạ tầng kỹ thuật
KDT:	Khu đô thị
Khu CNC	Khu công nghệ cao
GPMB:	Giải phóng mặt bằng

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

##### **1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

Tên Công ty:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O</b>
Tên tiếng Anh:	C.E.O Group Joint Stock Company
Tên giao dịch:	Tập đoàn CEO
Tên viết tắt:	CEOGROUP., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường

Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

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

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021

Vốn điều lệ hiện tại: 2.573.399.850.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;
- Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Sản giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản; Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- 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 ...

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Minh – Tổng Giám đốc

Mã cổ phiếu: CEO

Sàn niêm yết: HNX

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

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 doanh nghiệp 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 với tổng vốn điều lệ 100 tỷ đồng.



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

Sau hơn 21 năm hoạt động, Tập đoàn đã có sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô với tổng tài sản trên 7.000 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu trên 3.700 tỷ đồng. Tập đoàn cũng đã khẳng định vị thế tại thị trường nội địa và hướng tới thị trường khu vực, quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ.

Tập đoàn CEO hiện đang đầu tư nhiều dự án bất động sản quy mô tại Hà Nội, Quảng Ninh, Kiên Giang, Hà Nam, Bắc Ninh với hàng vạn sản phẩm từ đất nền, nhà vườn, biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê, thương mại, nghỉ dưỡng.

Song song với phát triển bất động sản, Tập đoàn CEO hiện đang đầu tư mạnh mẽ vào một số lĩnh vực như: Xây dựng và Dịch vụ.

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

##### **Năm 2001**

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

##### **Năm 2007**

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

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

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

##### **Năm 2008**

Ngày 22/02/2008, thành lập Trường Cao đẳng Đại Việt.

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

##### **Năm 2009**

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

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

##### **Năm 2010**

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

#### **Năm 2011**

Ngày 16/03/2011, thành lập Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O.

#### **Năm 2012**

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

#### **Năm 2013**

Ngày 05/02/2013, Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế chính thức được chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế do Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O) sở hữu 100% vốn điều lệ.

#### **Năm 2014**

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

#### **Năm 2015**

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

#### **Năm 2016**

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

Ngày 18/01/2016, Tập đoàn CEO chính thức khai trương Khu nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Phu Quoc Resort, đây là khu nghỉ dưỡng đầu tiên trong hệ thống bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn CEO.

Ngày 07/04/2016, tái cấu trúc Công ty cổ phần Khai thác mỏ C.E.O thành Công ty cổ phần Du lịch C.E.O

Ngày 23/9/2016, M&A thành công và trở thành Công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc)

Ngày 17/10/2016, khánh thành Trường Cao đẳng Đại Việt trụ sở tại Bắc Ninh.

Ngày 26/11/2016, Thành lập Công ty TNHH một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O (nay đổi tên thành Công ty TNHH C.E.O Hospitality).

#### **Năm 2017**

Tập đoàn CEO hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 1.544.039.910.000 đồng.

Ngày 15/4/2017, Tập đoàn chính thức khai trương khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Villas thuộc khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort. Đây là biệt thự nghỉ dưỡng thương hiệu Novotel đầu tiên trên thế giới được phép được chuyển nhượng cho khách hàng sở hữu, đồng thời là biệt thự nghỉ dưỡng thương hiệu Novotel đầu tiên tại Việt Nam, khẳng định sự tin tưởng và đánh giá cao của Tập đoàn danh tiếng Accor dành cho chủ đầu tư Tập đoàn CEO.

Ngày 29/05/2017, thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)

Ngày 05/7/2017, thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)

#### **Năm 2018**

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

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

Ngày 10/11/2018, Tập đoàn đã tổ chức Lễ khánh thành hạ tầng kỹ thuật và giới thiệu dự án Khu đô thị River Silk City - Sông Xanh (Phân kỳ II&III), được đánh giá là dự án được đầu tư đồng bộ và chất lượng nhất tại tỉnh Hà Nam.

#### **Năm 2019**

Tăng vốn điều lệ lên 2.573.399.850.000 đồng.

Ngày 20/01/2019, chính thức khai trương dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc - Dự án căn hộ nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế 5 sao tại Phú Quốc, với quy mô 549 căn condotel và 16 villas, tổng mức đầu tư khoảng 1.500 tỷ đồng.

Ngày 18/5/2019, chính thức khai trương đưa vào vận hành Sonasea Paris Villas thuộc Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort, với quy mô 318 căn biệt thự;

Ngày 17/10/2019, tổ chức Lễ cất nóc Phân khu Singapore Shoptel, thuộc dự án Sonasea Van Don Harbor City

#### **Năm 2020**

Ngày 5/7/2020, lễ ra mắt phân khu Singapore Shoptel thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor city

#### **Năm 2021**

Ngày 08/01/2021, Tập đoàn CEO được vinh danh Top 150 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam tại Lễ Công bố và tôn vinh Bảng xếp hạng VNR500 năm 2020.

#### **Năm 2022**

Ngày 06/01/2022, Lễ động thổ phân khu biệt thự biển Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, thuộc dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City

Ngày 30/4/2022, Tập đoàn CEO khởi công khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn, công trình nằm trong khu tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City, có quy mô gồm 200 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao quốc tế và 300 villas biển. Khi đi vào hoạt động, đây sẽ là một trong những khu nghỉ dưỡng đẳng cấp bậc nhất mang thương hiệu quốc tế tại Vân Đồn.

Ngày 26/10/2022, Tập đoàn CEO khởi công Sonasea Silk Path lấy cảm hứng từ “Con đường tơ lụa” bao gồm hơn 300 sản phẩm nhà phố biển, tọa lạc tại vị trí đắc địa bậc nhất dự án.

### **3. Các giải thưởng đạt được:**

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

### **Năm 2010**

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

### **Năm 2011**

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

### **Năm 2012**

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

### **Năm 2013**

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

### **Năm 2014**

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

### **Năm 2015**

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

### **Năm 2016**

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

### **Năm 2017**

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

### **Năm 2018**

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

### **Năm 2019**

- Công ty tăng 34 bậc (từ 298 năm 2018 lên 264) trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500) năm 2019;
- Công ty được vinh danh Doanh nghiệp bền vững năm 2019;
- Công ty vinh dự nhận cờ khen thưởng của Thành phố Hà Nội, Bằng khen của Bộ Xây dựng;
- Công ty tiếp tục có tên trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín;
- Năm 2019 Tập đoàn cũng đã hoàn thiện nền tảng thương hiệu mới;
- Công ty nhận giải thưởng “Doanh nghiệp vì người lao động” năm 2019.

### **Năm 2020**

- Tập đoàn CEO đứng thứ 149 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2020 theo Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report);
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam theo đánh giá của Tạp chí Nhịp cầu đầu tư;
- Top 100 Doanh nghiệp bền vững năm 2020 theo đánh giá của Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI);
- Xếp vị trí 45 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2020 theo Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report);
- Top 50 doanh nghiệp Việt có thương hiệu nhà tuyển dụng hấp dẫn theo khảo sát của Công ty tư vấn và nghiên cứu chiến lược về thương hiệu nhà tuyển dụng Anphabe;
- Công ty được bình chọn “Doanh nghiệp có sự tiến bộ vượt trội” tại Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết năm 2020 do Sở GD&ĐT TP.HCM, Sở GD&ĐT Hà Nội, Báo Đầu tư và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức;
- Top 15 doanh nghiệp niêm yết thực hiện tốt công bố thông tin và minh bạch năm 2019-2020 theo đánh giá của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX);
- Công ty được UBND TP Hà Nội tặng cờ thi đua tại Lễ tôn vinh doanh nhân, doanh nghiệp Thăng Long 2020;
- Công ty được UBND TP Hà Nội tặng cờ “Đơn vị xuất sắc phong trào thi đua năm 2019” do có nhiều thành tích, đóng góp tích cực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội Thủ đô;

### **Năm 2021**

- Top 100 Doanh nghiệp bền vững năm 2021 theo đánh giá của Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (VBCSD) thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI);
- Công ty được UBND TP Hà Nội tặng cờ “Đơn vị xuất sắc phong trào thi đua năm 2020” do có nhiều thành tích, đóng góp tích cực cho sự phát triển của kinh tế, xã hội Thủ đô;
- Tập đoàn CEO được vinh danh Top 10 chủ đầu tư hàng đầu năm 2020/2021 tại BCI Asia Awards;

- Tập đoàn CEO nhận giải thưởng quy hoạch đô thị quốc gia lần thứ II;
- Tập đoàn CEO được vinh danh Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam;
- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City của Tập đoàn lọt Top 10 dự án BĐS nổi bật, hấp dẫn nhất thị trường.

#### **Năm 2022**

- Tập đoàn CEO được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương Lao động Hạng Nhì vì đã có thành tích xuất sắc trong triển khai các dự án, góp phần phát triển kinh tế xã hội;
- Xếp hạng 326 trong Bảng xếp PROFIT500 - TOP 500 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2022 (Vietnam Report);
- Xếp hạng 427 trong Bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2022 (Vietnam Report);
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort đạt giải “Địa điểm tổ chức tiệc cưới ở Khu nghỉ dưỡng có bãi biển riêng tốt nhất Việt Nam” tại Giải thưởng Du lịch & Lữ hành LUXLife 2022;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort đạt 2 giải “Resort gia đình tốt nhất” và “Resort có dịch vụ tốt nhất” tại Haute Grandeur Global Awards 2022;
- Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc đạt giải “Best For Family” tại Lễ trao giải MyTour’s Choice 2022;
- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City được vinh danh Top 10 dự án bất động sản nghỉ dưỡng tiềm năng năm 2022 tại Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2021 – 2022;
- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City được vinh danh Top 10 dự án BĐS nghỉ dưỡng tiềm năng năm 2022.

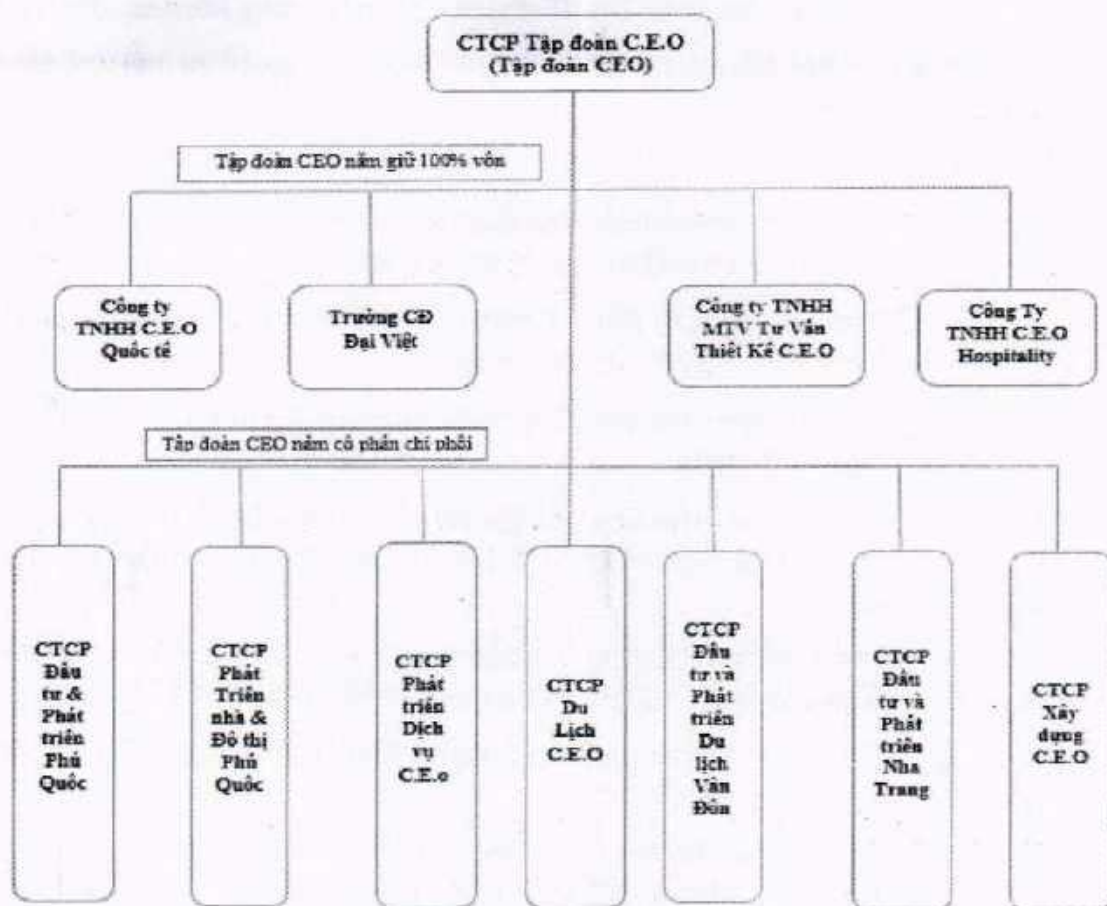
#### **4. Cơ cấu tổ chức của Tập đoàn CEO**

*Tập đoàn CEO có 04 Công ty con 100% vốn và 07 Công ty con nắm cổ phần chi phối.*

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

*Các Công ty con nắm giữ cổ phần chi phối bao gồm: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc), Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (CEO Đảo Ngọc), Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn), Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ), Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang), Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng), Công ty cổ phần Du lịch C.E.O (CEO Travel).*

Hình 2: Sơ đồ tổ chức của Công ty và cơ cấu trong Tập đoàn

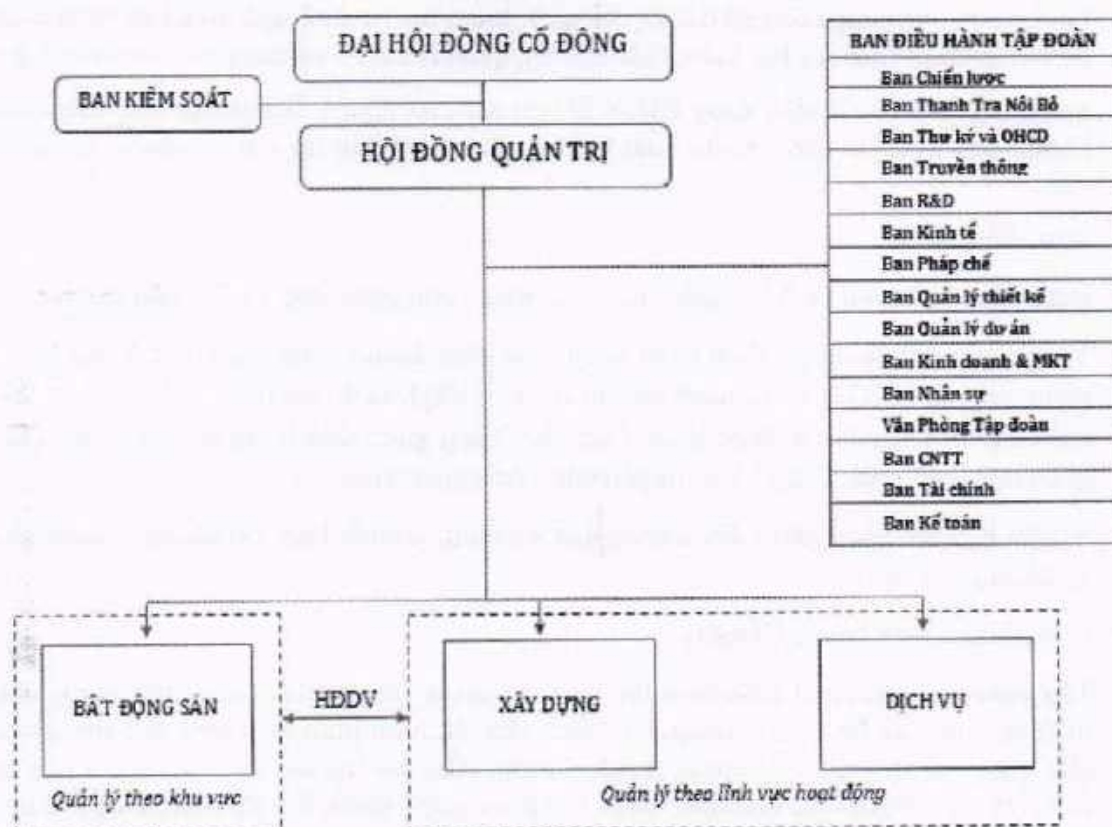


### 5. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O được tổ chức, quản trị theo mô hình công ty cổ phần đại chúng niêm yết theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019. 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, hoàn thiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:



Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý



(Nguồn: CEO)

### 5.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của CEO. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị có thể gia hạn thời hạn họp ĐHĐCĐ thường niên, nhưng không quá 06 tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

### 5.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban khác.

Số lượng thành viên HĐQT gồm 5 người, do ĐHĐCĐ bầu. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm 05 năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

### 5.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp

của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

Số lượng Kiểm soát viên được ĐHCĐ bầu gồm 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm 05 năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

#### **5.4. Ban điều hành**

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

#### **5.5. Các phòng, ban trong Công ty**

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

- Ban Chiến lược: Ban Chiến lược có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong việc hoạch định và triển khai các chiến lược kinh doanh trung và dài hạn, chiến lược phát triển của toàn Tập đoàn.
- Ban Thanh tra nội bộ: Ban Thanh tra nội bộ có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo để quản lý, điều hành trong lĩnh vực thanh tra, kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của các phòng/ban/đơn vị đảm bảo tuân thủ theo các quy chế, quy định của Tập đoàn và của pháp luật; đầu mối quản lý rủi ro của Tập đoàn.
- Ban Thư ký và quan hệ cổ đông: Ban Thư ký và quan hệ cổ đông có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo Tập đoàn trong công tác Thư ký, Quan hệ cổ đông và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin.
- Ban Truyền thông: Ban Truyền thông có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo về công tác truyền thông thương hiệu, truyền thông ra bên ngoài và truyền thông nội bộ đối với các hoạt động của Tập đoàn.
- Ban Nghiên cứu và Phát triển (Ban R&D): Ban Nghiên cứu và Phát triển có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo để tìm kiếm các dự án và đề xuất các sản phẩm phù hợp với thị trường ở từng thời điểm; chuẩn bị các thủ tục đầu tư, triển khai dự án; lập, thẩm định dự án trong và ngoài Tập đoàn; Quản lý danh mục đầu tư.
- Ban Kinh tế: Ban Kinh tế có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong lĩnh vực kinh tế của Tập đoàn: công tác giao thầu, xây dựng giá vốn, thanh quyết toán
- Ban Pháp chế: Ban Pháp chế có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Lãnh đạo những vấn đề liên quan đến pháp lý đầu tư, kinh doanh và pháp lý doanh nghiệp đảm bảo các hoạt động đầu tư kinh doanh của toàn Tập đoàn theo đúng quy định của pháp luật.
- Ban Kinh doanh và Marketing (Ban Kinh doanh và MKT): Ban Kinh doanh và MKT có

chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo về kinh doanh và marketing sản phẩm, dịch vụ trong lĩnh vực Bất động sản và Bất động sản nghỉ dưỡng, công tác marketing thương hiệu Tập đoàn.

- Ban Tài chính: Ban Tài chính có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong việc hoạch định, kiểm tra, giám sát công tác quản lý tài chính, tài sản, sử dụng nguồn vốn; lập và giám sát việc thực hiện kế hoạch của toàn Tập đoàn.
- Ban Kế toán: Ban Kế toán có chức năng tham mưu giúp việc cho ban lãnh đạo trong công tác quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ kế toán - thống kê; thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn kế toán theo đúng qui định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán.
- Ban Nhân sự: Ban Nhân sự có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác quản trị nhân sự đảm bảo sử dụng nguồn nhân sự hiệu quả và tuân thủ các quy định về pháp luật lao động.
- Văn phòng Tập đoàn: Văn phòng Tập đoàn có chức năng tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo trong công tác quản trị hành chính, hậu cần, văn thư lưu trữ và quản lý, mua sắm trang thiết bị.
- Ban Công nghệ thông tin: Ban Công nghệ thông tin có chức năng tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong quản lý hệ thống ứng dụng Công nghệ thông tin trong toàn Tập đoàn.
- Ban Quản lý dự án: Ban Quản lý dự án có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác tổ chức quản lý các dự án, giám sát chất lượng, tiến độ an toàn lao động, vệ sinh môi trường và các hoạt động xây dựng, thi công dự án của Tập đoàn đảm bảo các quy định, tiêu chuẩn của Tập đoàn và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Ban Quản lý thiết kế: Ban Quản lý thiết kế có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Lãnh đạo tập đoàn trong công tác quy hoạch, định hướng kiến trúc sản phẩm, xây dựng và áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn cho từng sản phẩm Bất động sản trên phạm vi toàn hệ thống Tập đoàn. Tổ chức triển khai các thủ tục lập, thẩm định quy hoạch, thiết kế công trình các dự án do Tập đoàn là chủ đầu tư.

**6. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại như sau:

**6.1. Danh sách Công ty mẹ của CEO, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với CEO trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm đăng ký chào bán:**

Không có.

**6.2. Danh sách Công ty con của CEO, những công ty mà CEO nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm đăng ký chào bán:**

STT	Danh sách công ty con	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/03/2023
-----	-----------------------	---	---	---

STT	Danh sách công ty con	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/03/2023
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	100%	100%	100%
2	Trường Cao đẳng Đại Việt	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	100%	100%	100%
5	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	51,58%	51,58%	51,58%
6	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	60%	60%	60%
7	Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	51%	51%	51%
8	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	99%	99%	99%
9	Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O	51%	51%	51%
10	Công ty cổ phần Du lịch C.E.O	51%	51%	51%
11	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	90%	90%	90%
12	Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO	87,76%	0%	0%

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

#### 6.2.1. Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)

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, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản, thương mại. Là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh

Đăng ký kinh doanh số 0102143374 cấp lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2007, cấp thay đổi thứ 10 ngày 25 tháng 04 năm 2022.

Ngày thành lập: 18/1/2007

Điện thoại: (84-24) 37875136

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ: 380.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 380.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 100%

#### **6.2.2. 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

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề

Ngày thành lập: 22/02/2008

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

Vốn điều lệ: 176.900.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 176.900.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 100%

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

Trụ sở chính: Tầng 3, tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-4) 37875136

Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn thiết kế kiến trúc, xây dựng

Đăng ký kinh doanh số 0108267344 cấp ngày 10/5/2018, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 14/12/2022

Ngày thành lập: 10/5/2018

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 10.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 100%

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

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ quản lý khách sạn

Đăng ký kinh doanh số 1702070874 cấp lần đầu ngày 26 tháng 11 năm 2016, cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 09/02/2021

Ngày thành lập: 26/11/2016

Điện thoại: 0773.980.026

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 100%

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

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

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản. Là Chủ đầu tư Dự án Sonasea Villas & Resort 2 và Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences 2)

Đăng ký kinh doanh số 0305271533 cấp lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngày thành lập: 11/10/2007

Điện thoại: 0773.980.026

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 103.171.800.000 đồng tương đương 51,58% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 51,58%

#### **6.2.6. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)**

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Điện thoại: 02973.980026

Website: <http://sonasea.com.vn>

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản. CEO Phú Quốc đang là Chủ đầu tư 02 Dự án lớn tại đảo ngọc Phú Quốc: Dự án Sonasea Villas& Resort, Dự án Sonasea Golf Estate.

Đăng ký kinh doanh số 1700446176 cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 2003, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 31/12/2021

Ngày thành lập: 11/12/2003

Vốn điều lệ: 396.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 237.600.000.000 đồng tương đương 60% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 60%

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

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-4) 37856926

Website: www.ceos.vn

Ngành nghề kinh doanh: Cung ứng và quản lý nguồn nhân lực

Đăng ký kinh doanh số 0102687381 cấp lần đầu ngày 18 tháng 03 năm 2008, cấp thay đổi lần 11 ngày 11/11/2019

Ngày thành lập: 18/3/2008

Vốn điều lệ: 65.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 33.150.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 51%

#### **6.2.8. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (CEO Nha Trang)**

Trụ sở chính: Lô D12b-Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Điện thoại: (84-4) 37875136

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư Bất động sản. Là Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort (Sonasea Premier Nha Trang)

Đăng ký kinh doanh số 4201743588 cấp lần đầu ngày 29/05/2017, cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 13/12/2019

Ngày thành lập: 29/5/2017

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 297.000.000.000 đồng, tương đương 99% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 99%

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

Trụ sở chính: Tầng 12, tháp CEO, HH2-1, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-4) 7875136

Website: www.ceoconstruction.com.vn

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

Đăng ký kinh doanh số 0102389667 cấp lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007, cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 30/07/2020

Ngày thành lập: 11/10/2007

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 51.000.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 51%

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

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, Việt Nam

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

Đăng ký kinh doanh số 0700525669 cấp lần đầu ngày 16 tháng 03 năm 2011, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 19 tháng 2 năm 2019

Ngày thành lập: 16/03/2011

Điện thoại: (84-24) 37535588

Website: ceotravel.vn

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 10.200.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 51%

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

Trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

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

Đăng ký kinh doanh số 5701879860 cấp lần đầu ngày 05/07/2017, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 10 năm 2019

Ngày thành lập: 05/07/2017

Điện thoại: 034 894 6868

Website: sonaseavandonharborcity.vn

Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng

Vốn góp của Tập đoàn CEO tại thời điểm 31/12/2022: 675.000.000.000 đồng tương đương 90% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại CEO: 0%

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEO tại công ty này: 90%

### **7. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

Công ty đã có các lần tăng vốn như sau:

#### **Bảng 1: Các lần tăng vốn**

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



Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
Vốn ban đầu	78.000.000.000			Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp ngày 29/3/2007
Đợt 1 (Tháng 05/2007 đến tháng 12/2008)	100.000.000.000	22.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2007 về việc tăng vốn của ĐHCĐ;</li> <li>✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHCĐ;</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 07/2011)	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 03/6/2011 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần, tăng vốn điều lệ;</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 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 ĐHCĐ;</li> <li>✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHCĐ năm 2012;</li> <li>✓ NQ số 02/NQ-HĐQT ngày 19/4/2012 của HĐQT về việc thực hiện phương án phát hành cổ phần để hoán đổi;</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ GCNCB cổ phiếu đề hoán đổi cổ phần số 57/GCN-UBCK ngày 13/12/2012 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 846/BC-CTHDQT 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-DHĐCD ngày 18/4/2014 của ĐHĐCD;</li> <li>✓ NQ số 09/NQ-HĐQT ngày 07/10/2015 của HĐQT về việc 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-CTHDQT ngày 12/01/2015;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 16 ngày 27/5/2015</li> </ul>
Đợt 7 (Tháng 1/2016)	1.029.359.940.000	343.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 02/NQ-DHĐCD ngày 19/11/2015 của ĐHĐCD;</li> <li>✓ NQ số 15/HĐQT ngày 23/11/2015 của HĐQT về việc thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 07/GCN-UBCK ngày 29/01/2016 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 167/BC- TGD ngày 12/4/2016;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 19 ngày 12/5/2016</li> <li>✓ Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:  “ Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-DHĐCD ngày 19/11/2015.  Theo mục 4, tờ trình số 319/TTr-HĐQT ngày 04/11/2015 của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-DHĐCD ngày 19/11/2015, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 343.119.980.000 đồng. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành là đầu tư vào Dự án Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 189.119.980.000 đồng; đầu tư vào Dự án</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<p>River Silk City phân kỳ II số tiền 50.000.000.000 đồng; đầu tư vào Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea – Phú Quốc với số tiền 104.000.000.000 đồng.</p> <p>Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 27/9/2016, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/NQ-HĐQT ngày 25/12/2016, chi tiết phương án sử dụng vốn điều chỉnh là: đầu tư vào Dự án Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 16.807.961.197 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 80.000.000.000 đồng; mua cổ phần của CTCP Phát triển và Đô thị Nhà Phú Quốc số tiền 156.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O số tiền 2.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O số tiền 20.000.000.000 đồng, góp vốn theo tỷ lệ vốn góp tại CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc số tiền 68.312.018.803 đồng. Công ty đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo phương án điều chỉnh nêu trên."</p>
Đợt 8 (Tháng 8/2017)	1.544.039.910.000	514.679.970.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/3/2017 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/NQ-HĐQT ngày 07/10/2015 của HĐQT về việc thông qua các nội dung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 2014;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 17/GCN-UBCK ngày 26/5/2017 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 5707/BC-CTHĐQT ngày 25/7/2017;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 20 ngày 24/8/2017;</li> <li>✓ Nghị quyết số 12/2017/NQ-HĐQT ngày 21/8/2017 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2017;</li> <li>✓ Nghị quyết số 16b/2017/NQ-HĐQT ngày 28/12/2017 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành năm 2017.</li> </ul>
Đợt 9 (Năm 2019)	2.573.339.850.000	1.029.359.940.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 27/3/2019 thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt phát hành cổ phiếu;</li> <li>✓ Nghị quyết số 21/2019/NQ-HĐQT ngày 07/8/2019 về việc phân phối cổ phiếu lẻ phát sinh, cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua của đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 26/GCN-UBCK</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<p>ngày 04/06/2019 của UBCK Nhà nước;</p> <p>✓ Nghị quyết số 29/2019/NQ-HĐQT ngày 17/9/2019 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu;</p> <p>✓ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 30/7/2020 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2019;</p> <p>✓ Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 05/02/2021 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2019;</p> <p>✓ Báo cáo số 30-06/2021/BC/CEO-HĐQT ngày 08/6/2021 về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2019.</p>

(Nguồn: CEO)

Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có

**8. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm đăng ký chào bán**

- Ngày 24/12/2020, Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO đã có Nghị quyết số 26/2020/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, số cổ phần chuyển nhượng là 9.900.000 cổ phần tương đương với 99% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ;
- Ngày 20/10/2021, Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO đã có Nghị quyết số 13/2021/NQ-HĐQT thông qua một số nội dung liên quan đến dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, theo đó Tập đoàn CEO thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ quyền góp vốn, quyền đầu tư cùng toàn bộ các nghĩa vụ liên quan của Công ty tại Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông tại thôn Chi Đông, xã Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội;
- Ngày 31/03/2022, Hội đồng quản trị Tập đoàn CEO đã có Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ 430.000 cổ phần đang sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.

**9. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

**9.1. Cổ phiếu phổ thông**

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29/5/2023**

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	43.808	245.675.040	95,46
1	Cổ đông tổ chức	34	1.729.340	0,66
	Trong đó: Nhà nước	0	0	

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
2	Cổ đông cá nhân	43.774	243.945.700	94,80
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>145</b>	<b>11.664.945</b>	<b>4,53</b>
1	Cổ đông tổ chức	29	10.943.218	4,25
2	Cổ đông cá nhân	116	721.727	0,28
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng (I)+(II)+(III)</b>	<b>43.953</b>	<b>257.339.985</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CEO chốt tại ngày 29/5/2023)

9.2. **Cổ phiếu ưu đãi:** Không có.

9.3. **Các loại chứng khoán khác:** Không có.

## 10. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 49%.

Công ty đã Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ngày 27/10/2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có văn bản số 7138/UBCK-PTTT về việc hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành: 4,53% (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 29/5/2023).

## 11. Hoạt động kinh doanh

### 11.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 11.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

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

##### a. Bất động sản và Bất động sản nghỉ dưỡng

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

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

❖ **Danh mục các Dự án tiêu biểu**

**Bảng 3: Danh mục các dự án tiêu biểu**

TT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Dự án Trụ sở làm việc kết hợp Văn phòng cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới 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	23,8 ha	100%
3	Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden – Dự án thành phần nằm trong Khu đô thị Sunny Garden City	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	1,05 ha	100%
4	Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, TT Thương mại D27 (Seven Star)	Lô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy Hà Nội	1,07 ha	25%
5	Dự án CEO Mễ Linh (CEOHomes Hana Garden)	Xã Mễ Linh, Văn Khê, huyện Mễ Linh, Hà Nội	20,3 ha	100%
6	Dự án Khu đô thị River Silk City	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	126,27 ha	100%
7	Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	62,5 ha	100%
8	Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	65,17 ha	60%
9	Dự án Sân golf Bãi Sao Sonasea Golf Estates	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	133,7 ha	60%
10	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Sonasea Villas & Resort 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	52,09 ha	51,6%
11	Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	98,2 ha	51,58%
12	Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	358,3 ha	90%
13	Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort (Sonasea Premier Nha Trang)	Bãi Dài, Nha Trang, Khánh Hòa	7,97 ha	99%
14	Dự án Sonasea Kiên Giang City	Rạch Giá, Kiên Giang	83,5 ha	100%
15	Dự án Trường cao đẳng Đại Việt	Xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	17,2 ha	100%
16	Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt – Khu CNC Hòa Lạc	Khu giáo dục - Khu CNC Hòa Lạc	2,5 ha	100%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.053 ha</b>	

(Nguồn: CEO)

## Một số Dự án tiêu biểu

### ▪ Dự án Tháp CEO



#### Vị trí:

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

#### Chủ Đầu tư:

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

#### Quy mô Dự án:

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

#### Tổng mức đầu tư:

200 tỷ VND

#### Thời gian thực hiện Dự án:

2007-2009

#### Tình hình triển khai:

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

#### Hồ sơ pháp lý:

- Văn bản số 2530/UB ngày 21/7/2004 chấp thuận nguyên tắc giao Chủ đầu tư sử dụng lô đất HH2-1 Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội

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

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

Với chất lượng văn phòng được đầu tư đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, chất lượng dịch vụ tốt, trong những năm qua Tháp CEO luôn là một trong số ít các tòa nhà văn phòng có tỷ lệ lấp đầy cao. 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)



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên trục đại lộ Thăng Long, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 14km, cách chùa Thầy chưa đầy 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Được quy hoạch thấp tầng theo tiêu chuẩn xanh quốc tế trên 23,8 ha, Sunny Garden City cung cấp ra thị trường 323 căn biệt thự cao cấp với diện tích từ 180m <sup>2</sup> - 530m <sup>2</sup> , 72 căn nhà phố thương mại với diện tích từ 100m <sup>2</sup> - 152m <sup>2</sup> , quy mô dân số dự kiến đạt 2.534 người.
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.548 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2007-2023
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã hoàn thành HTKT, xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội như: siêu thị, nhà hàng, công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, công viên thể thao (sân bóng mini, sân tennis...), bãi đỗ xe công cộng. Các hạng mục như trường học, trung tâm y tế... đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới. Hiện nay, đông đảo cư dân đã về sinh sống tại Khu đô thị.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> <li>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;</li> <li>- Quyết định 2494/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND</li> </ul>



thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 một số lô đất thuộc Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai.

- Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại các lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai.

- Quyết định số 5561/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chức năng đất đối với 9.113 m<sup>2</sup> đất Dự án Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 thuộc khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 04/05/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 tại các lô đất ký hiệu N-01, N-03, N-04, N-05, N-06, N-07, N-08, N-12, N-17 trong Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, đô thị Quốc Oai.

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



<b>Vị trí:</b>	Là Dự án thành phần thuộc ô đất có ký hiệu CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội
<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 diện tích 10.528m <sup>2</sup> , trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m <sup>2</sup> , gồm 02 tòa nhà cao 09 tầng theo phong cách kiến trúc hiện đại với khoảng 432 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.070 người
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	242 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2013-2016
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, Dự án đã hoàn thành cả 02 tòa nhà chung cư với 432 căn hộ. Dự án đã đi vào vận hành và là lựa chọn an cư lý tưởng của nhiều gia đình.

**Hồ sơ pháp lý:**

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

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

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

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

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



**Vị trí:**

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

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có diện tích khoảng 10.756 m<sup>2</sup>, gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ chung cư, tầng kỹ thuật + 03 tầng hầm đậu xe và các phòng kỹ thuật).

Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao

cấp, 8.000 m<sup>2</sup> sàn trung tâm thương mại và 14.400 m<sup>2</sup> sàn văn phòng cho thuê

**Tổng mức đầu tư:**

4.000 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

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

**Hồ sơ pháp lý:**

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

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

- Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đề xuất dự án xây dựng Tòa nhà Văn phòng các Hội và Hiệp hội tại ô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy và chỉ định nhà đầu tư đàm phán hợp đồng dự án theo hình thức BT, Nhà đầu tư là Liên danh gồm Công ty cổ phần Đầu tư Bảo Việt (nay là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Bảo Việt), Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long, Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (nay là Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O).

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

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



**Vị trí:**

Tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông thành phố Phù Lý, tỉnh Hà Nam, khu đô thị River Silk City cách Hà Nội 50km được xây dựng theo mô hình thành phố vệ tinh. Quy hoạch thấp tầng bởi CPG Singapore theo tiêu chuẩn quốc tế, River Silk City mang đến phong cách sống xanh hiện đại với trọn bộ tiện ích cao cấp ngay trong nội khu. Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, trung tâm thể thao đặc biệt bệnh viện Việt Đức - cơ sở 2 (cách 800

m) và bệnh viện Bạch Mai - cơ sở 2 (cách 1,2 km). Đây là 2 bệnh viện Trung ương với quy mô 5000 giường bệnh mỗi viện, được đầu tư trang thiết bị đồng bộ hiện đại ngang tầm các nước tiên tiến trong khu vực với nguồn nhân lực kỹ thuật cao, ... Gần các trục đường 68m và trung tâm hành chính mới tỉnh Hà Nam.

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích là 126,27 ha (theo chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 876a/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 của UBND tỉnh Hà Nam), được chia thành 6 phân kỳ:

- Phân kỳ I: 4,74 ha (đã hoàn thiện);
- Phân kỳ II, III: 37,65 ha (đã hoàn thiện);
- Phân kỳ IV, V, VI: 83,88 ha (đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 và thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định).

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

**Tổng mức đầu tư:**

Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

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

Phân kỳ IV, V, VI: Đang điều chỉnh Quy hoạch 1/500 và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định

**Hồ sơ pháp lý:**

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

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 14/3/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê giao đất (đợt 2 – khu phía Nam Khu đô thị mới River Silk City) cho Công ty CP Tập đoàn C.E.O để xây dựng HTKT Khu đô thị mới River Silk City, tại địa bàn xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý.
- Văn bản số 1669/UBND-GTXXD ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh Hà Nam về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án Khu đô thị mới River Silk City, thành phố Phủ Lý.

▪ **Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh (CEO Homes Hana Garden)**



<b>Vị trí:</b>	Xã Đại Thịnh, xã Tráng Việt, xã Mê Linh, xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (Tập đoàn CEO sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án với tổng diện tích 20,3 ha với các sản phẩm: Villa, Shophouse, Liên kề, Nhà ở xã hội, Tòa nhà hỗn hợp.
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.168 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2020 - 2026
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã cơ bản thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đang thúc đẩy thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất và xin cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật để triển khai đầu tư xây dựng
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 2755/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26/6/2020 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư;</li> <li>- Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 09/03/2020 UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;</li> <li>- Quyết định số 1525/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 09/04/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất</li> </ul>

để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;

- Quyết định số 1840/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 29/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;

- Quyết định số 3501/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 20/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;

- Quyết định số 3665/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;

- Quyết định số 1536/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1971/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 04/05/2021 Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: thôn Liêu Trì, xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

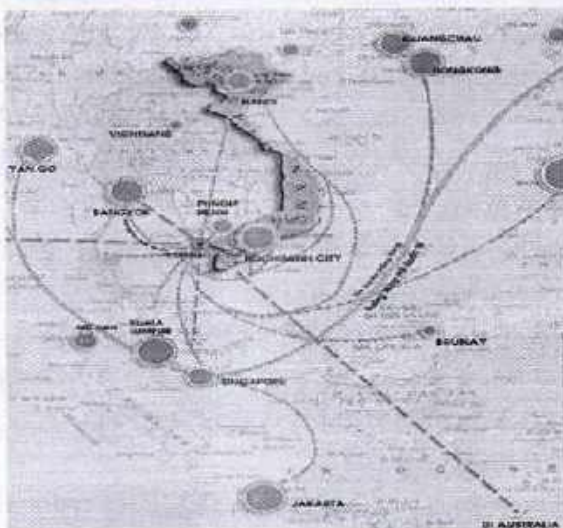
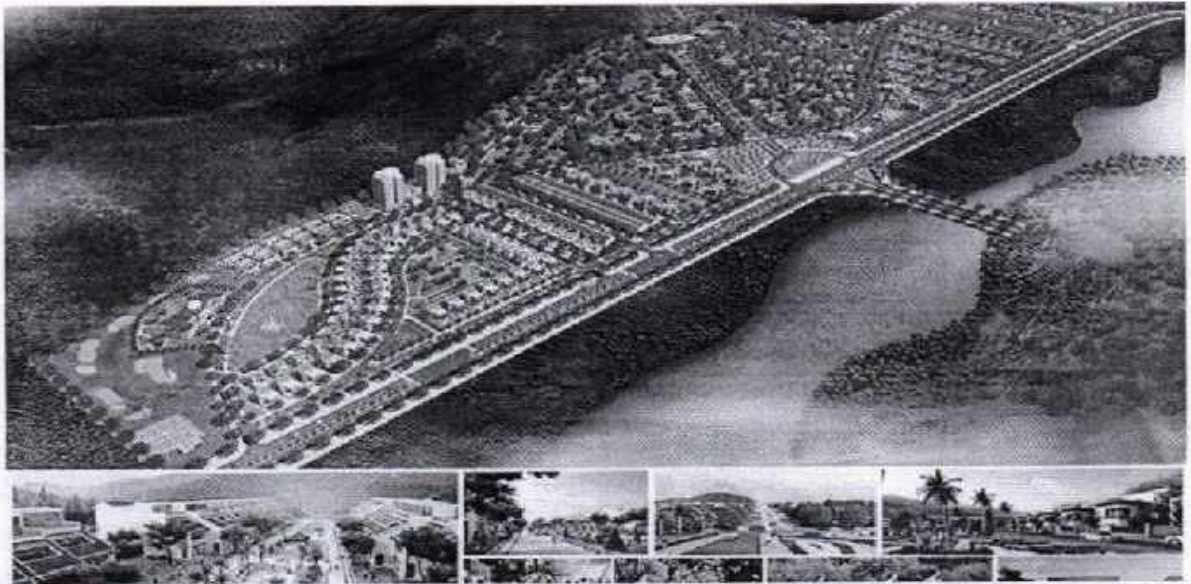
- Quyết định số 3613/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3827/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/9/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm:

xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3615/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa điểm: xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

▪ **Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án 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 Đào 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 62,51ha, sản phẩm bao gồm: biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại, nhà ở chung cư, các công trình công cộng dịch vụ khác theo quy hoạch.

**Thời gian thực hiện dự án:**

2016 – 2025

**Tổng mức đầu tư HTKT:**

2.861.144.000.000 đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, Dự án đã cơ bản xong công tác bồi thường GPMB, đang tích cực thúc đẩy các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư theo tiến độ được duyệt

**Hồ sơ pháp lý:**

- 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;

- Quyết định 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc.

- Quyết định số 143/QĐ-BQLKKTTPQ, ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Khoản 6.2, Điều 1, Căn cứ quyết định số 900/QĐ-UBND, ngày 22 tháng 04 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 617.574m<sup>2</sup> - tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2190/QĐ-UBND, ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh Điểm b, Khoản 6 và Khoản 9, điều 1 của Quyết định số 747/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 4 năm 2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 37/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 13/02/2023 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định chấp thuận đầu tư số 747/QĐ-UBND và Quyết định số Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 25/9/2019.



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

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



**Vị trí:**

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

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích thực hiện dự án 65,17 ha, bao gồm các loại sản phẩm đa dạng: villas, shophouse, khách sạn, khu vui chơi giải trí...

**Thời gian thực hiện dự án**

2013 - 2022

**Tổng mức đầu tư:**

4.518 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

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

Phu Quoc đã hoàn thành và đưa vào khai thác, vận hành và hàng loạt công trình khác...

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 23/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000891 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 14/12/2012, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 21/3/2022;

- 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;

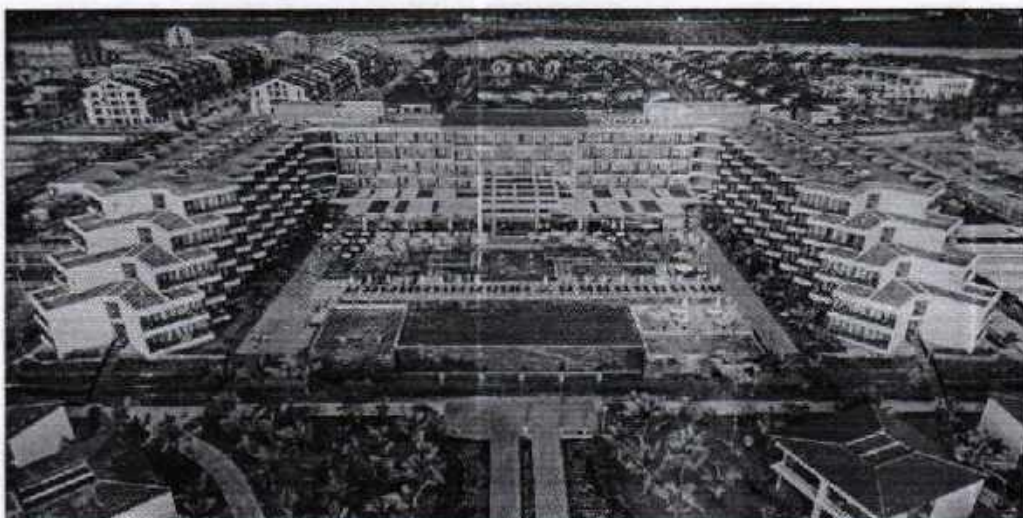
- Quyết định số 76/ QĐ-BQLKKTQP ngày 06 tháng 04 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Sonasea Villas and Resort thuộc khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 651.687,8 m<sup>2</sup>;

- Quyết định số 53/QĐ-BQLKKTQP ngày 09/03/2020 về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điểm 6.4, Khoản 6; Tiết 9.1.1, Điểm 9.1, Khoản 9; Điểm 9.4, Khoản 9 và Tiết 9.5.1, Điểm 9.5, Khoản 9, Điều 1 tại Quyết định số 76/QĐ-BQLKKTQP, ngày 06/4/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc Đồ án Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 651.687,8m<sup>2</sup>.

- 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-BQTPTQP ngày 25/12/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

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



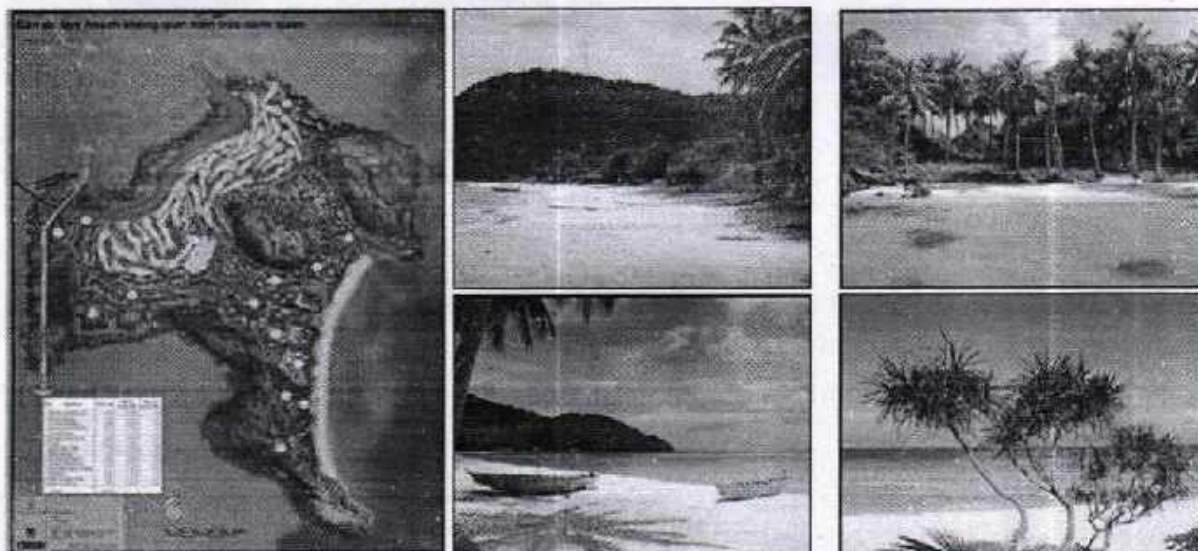
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trong Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1 tại Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc), trong đó Tập đoàn CEO sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 7,3 ha, bao gồm 300 phòng khách sạn các loại Phòng: Superior, Suite Superior, Deluxe, Biệt thự hướng biển với bể bơi riêng, Biệt thự hướng vườn.
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	Đã khánh thành ngày 18/01/2016 và đưa vào khai thác vận hành
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.700 tỷ đồng

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



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trong Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort 1 tại Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó Tập đoàn CEO sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 3,4 ha, là khu nghỉ dưỡng 5 sao bao gồm 549 Căn hộ nghỉ dưỡng và 16 Biệt thự biển
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	Đã khai trương ngày 20/01/2019 và đưa vào khai thác vận hành
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.500 tỷ đồng

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



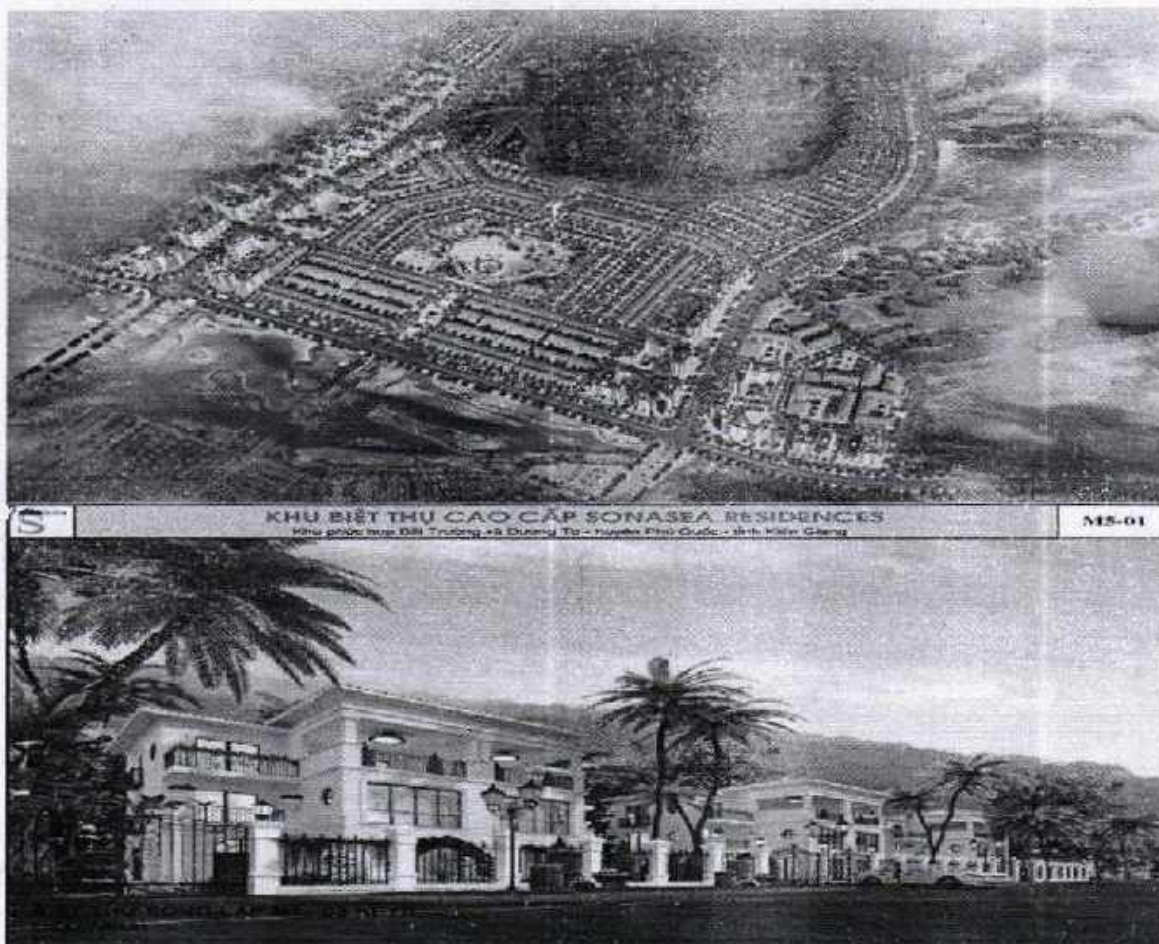
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 133,71 ha
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	618 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được phê duyệt QH 1/2000 và phê duyệt nhiệm vụ QH 1/500, Chủ đầu tư đang tiến hành quy hoạch tỷ lệ 1/500 và chuẩn bị các công tác cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000;</li> <li>- Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 02/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.</li> <li>- Công văn số 176/BQLPTPQ-ĐT ngày 02/04/2014, của Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc.</li> </ul>

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



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

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



<b>Vị trí:</b>	Đường Bào xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (Tập đoàn CEO sở hữu 51,6%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	98,2 ha, bao gồm nhà phố thương mại và biệt thự,...
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	Từ năm 2020 đến năm 2025
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	Dự kiến 2.666 tỷ
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 31/5/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị mới Đường Bào thuộc khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích 121,7763 ha;</li> <li>- Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư cao cấp Đường Bào xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 138,5086 ha;</li> </ul>

- Biên bản họp tổ thường trực Hội đồng Kiến trúc – Quy hoạch Đảo Phú Quốc số 58/BB-BQLKKTQP ngày 11/5/2017 về việc thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residence (phase 2) tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 982.398m<sup>2</sup>.

- Quyết định số 113/QĐ- BQLKKTQP ngày 4/6/2020 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chấp thuận chủ trương đầu tư

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



<b>Vị trí:</b>	Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (Tập đoàn CEO sở hữu 90%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	358,5 ha
<b>Quy mô phân khu 1:</b>	98,4ha, là Khu tổ hợp nghỉ dưỡng bao gồm Villas, Nhà phố thương mại, Tòa nhà hỗn hợp, khách sạn, condotel, bến du thuyền, shophouse, khu vui chơi giải trí.
<b>Thời gian thực hiện dự án phân khu 1:</b>	2018 - 2025
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	3.218 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai phân khu 1:</b>	Dự án đã triển khai thi công xong khối nhà LK1, LK2 và đang bàn giao cho khách hàng. HTKT phân khu 1, các hạng mục khác đang triển khai thi công theo tiến độ
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4184061386 do Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh cấp ngày 15/8/2018 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1-</li> <li>- Quyết định chủ trương đầu tư số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc điều chỉnh Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;</li> <li>- Quyết định số 171/QĐ-BQLKKTVD ngày 30/6/2021 của Ban quản lý khu kinh tế Vân Đồn về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn.</li> <li>- Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 09/1/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1.</li> <li>- Quyết định số 2857/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15/7/2019 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 2) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;</li> </ul>



- Quyết định số 882/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/3/2020 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 3) với diện tích 42.770,1m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1;
- Quyết định số 1057/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/04/2021 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 4) với diện tích 25.234,1 m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
- Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế về việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn đã hoàn thành đầy đủ việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất theo Thông báo số 289/ TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế.
- Giấy phép Xây dựng số 146/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng khối nhà ở LK-1N (bao gồm 08 căn hộ liền kề);
- Giấy phép Xây dựng số 147/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng các khối nhà LK-1A, LK-1B, LK-1C, LK-1D, LK-1E, LK-1G, LK-1H, LK-1K, LK-1L, LK-1M, LK-1P, LK-2A, LK-2B, LK-2C, LK-2D, LK-2E, LK-2G, LK-2H, LK-2K, LK-2L, LK-2M, LK-2N, LK-2P thuộc công trình nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2);
- Giấy phép Xây dựng số 268/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 02/8/2019 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2) – Phần hầm chung và cảnh quan phố đi bộ;
- Giấy phép Xây dựng số 107/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 15/5/2020 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ LK-3 (các khối nhà LK-3A, LK-3B, LK-3C, LK-3D);
- Giấy phép Xây dựng số 03/GPXD do UBND Huyện

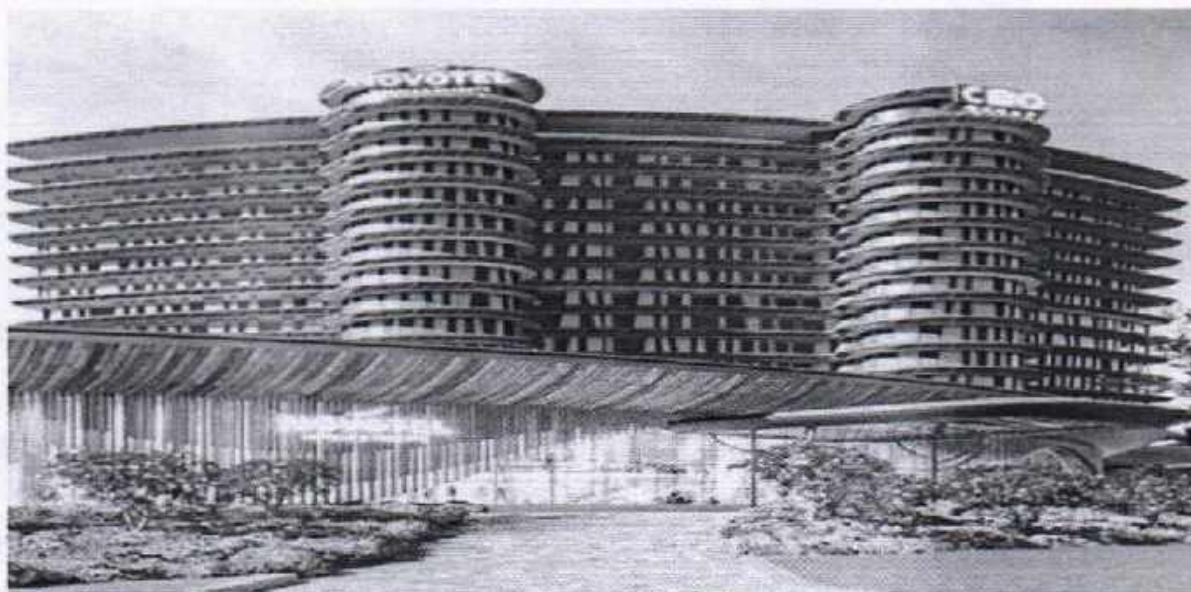
Văn Đồn cấp ngày 28/4/2022 cho phép xây dựng Phần móng cọc hạng mục Khách sạn – Căn hộ nghỉ dưỡng (giai đoạn 1); biệt thự nghỉ dưỡng; nhà hàng biển, nhà đón tiếp và hạ tầng kỹ thuật nội bộ.

▪ **Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang**



<b>Vị trí:</b>	Bãi Dài, Nha Trang, Khánh Hòa
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (Tập đoàn CEO sở hữu 99%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	7,97 ha bao gồm các sản phẩm, dịch vụ khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	Đến 5/2025
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	795 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang triển khai thủ tục xin giấy phép xây dựng và các thủ tục khác để triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quyết định số 1653<sup>a</sup>/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu Du lịch Green Hotel and Resort, tại Lô D12b – Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;</li><li>- Ngày 16/11/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT-14577 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang.</li><li>- Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 4/3/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.</li></ul>

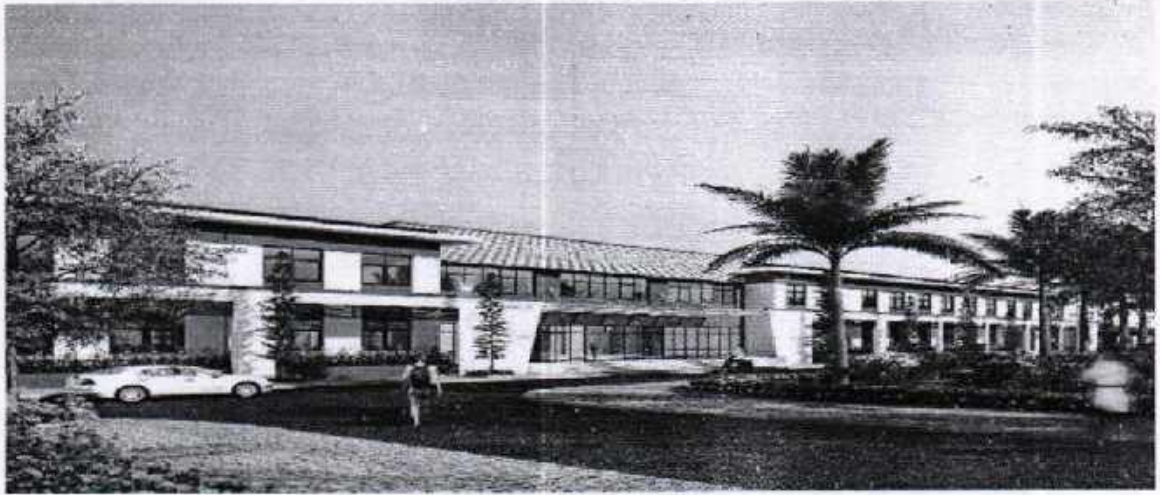
▪ **Dự án Khu đô thị Sonasea Kiên Giang City**



<b>Vị trí:</b>	TP. Rạch Giá, Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty CP Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	83,5 ha với các sản phẩm như Khách sạn, biệt thự, liền kề condotel...
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2019 – 2024
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.624 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đang tích cực thực hiện các công tác liên quan đến thủ tục pháp lý để dự án sớm được triển khai như: Lập hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết,...
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	Quyết định chủ trương đầu tư số 1539/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

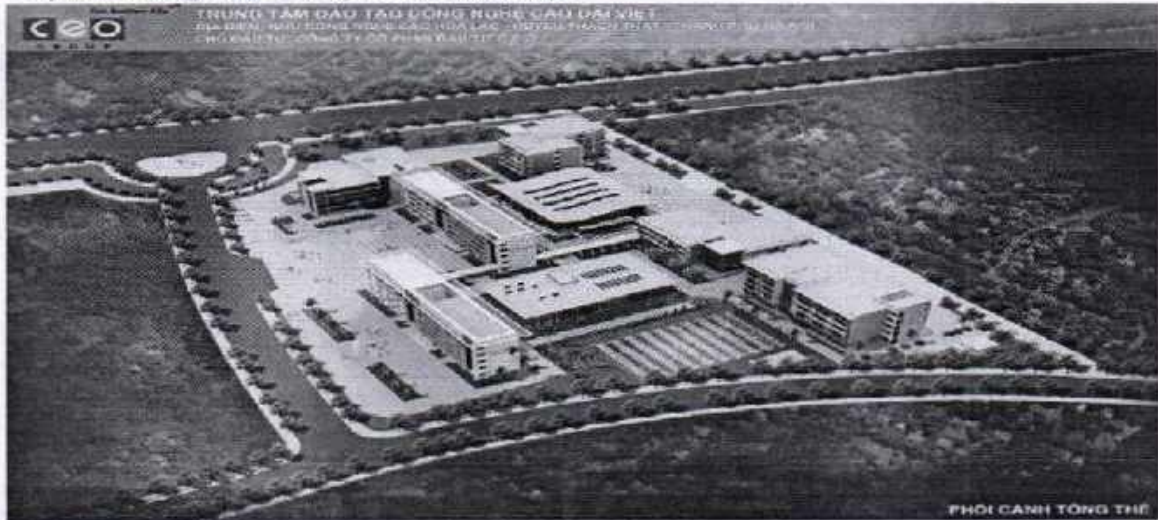
▪ **Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt**





- 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 17,2 ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh viên
- Tổng mức đầu tư:** 498 tỷ đồng
- Tiến độ triển khai:** Hiện nay, dự án đã hoàn thành đầu tư giai đoạn 1 và đưa vào hoạt động từ năm 2016.
- Hồ sơ pháp lý:**
- Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty CP Đầu tư C.E.O để xây dựng trường Cao đẳng Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Đại Việt tại huyện Tiên Du;
  - Giấy chứng nhận đầu tư số 21-1-2-1-000 038 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 05/11/2007;
  - Quyết định số 315/QĐ-SXD, ngày 29/7/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Trường Cao đẳng Đại Việt tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;
  - 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;
  - Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh chủ trương đầu tư dự án.

▪ **Dự án Trung tâm đào tạo CNC Hòa Lạc**



<b>Vị trí:</b>	Khu giáo dục - Khu CNC Hòa Lạc
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích đất thực hiện dự án 2,5 ha, với quy mô đào tạo dự kiến 1.500 sinh viên
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	287 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đang thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chứng chỉ quy hoạch số 06/CCQH-CNCHL ngày 10/11/2011 do Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc cấp;</li> <li>- Giấy chứng nhận đầu tư số 01221000019 ngày 08/02/2010;</li> <li>- Chấp thuận thiết kế cơ sở tại Văn bản số 44/CNCHL-QHXDMT ngày 28/1/2013.</li> </ul>

**b. Xây dựng**

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

**c. Dịch vụ**

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

### Phát triển nguồn nhân lực

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

Tập đoàn đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hệ thống Trường mầm non, tiểu học tại Khu đô thị Sunny Garden City với quy mô gần 1.200 học sinh, Tập đoàn sẽ triển khai đầu tư trong thời gian tới.

Tập đoàn hiện là một trong các đơn vị lớn nhất đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản. Tính đến hết năm 2022, Tập đoàn đã đưa được hơn 7.000 lao động sang thị trường Nhật Bản.

#### 11.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có tính thời vụ.

#### 11.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023**

**Cơ cấu doanh thu năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023 theo BCTC hợp nhất**

TT	Diễn giải	Năm 2021		Năm 2022		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2022/ 2021
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	240.996	26,7	428.902	16,83	77,95%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	660.814	73,3	2.120.113	83,17	220,83%
3	Doanh thu kinh doanh thương mại	-	0,00	-	0,00	-
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>901.810</b>	<b>100</b>	<b>2.549.015</b>	<b>100</b>	<b>182,65%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của CEO).

TT	Diễn giải	Quý 1/2023	
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	115.572	32,35%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	241.701	67,65%
3	Doanh thu kinh doanh thương mại	-	0,00
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>357.273</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC quý 1 năm 2023 hợp nhất của CEO).

**Cơ cấu doanh thu năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023 theo BCTC riêng:**

TT	Diễn giải	Năm 2021		Năm 2022		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2022/2021
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	122.069	41,08	85.389	48,28	-30,05%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	175.070	58,92	91.476	51,72	-47,75%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	-	0,00	-	0,00	-
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>297.139</b>	<b>100</b>	<b>176.865</b>	<b>100</b>	<b>-40,48%</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của CEO)

TT	Diễn giải	Quý 1/2023	
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.111	100%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	0	0
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	0	0
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>14.111</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC quý 1 năm 2023 riêng của CEO)

**Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023 theo BCTC hợp nhất**

TT	Diễn giải	Năm 2021		Năm 2022		% Tăng/ giảm lợi nhuận gộp năm 2022 / 2021
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	(113.687)	-	(89.013)	-	-
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	230.634	25,44	1.001.273	39,28	334,14%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	-	0,00	-	-	-
	<b>Lợi nhuận gộp thuần</b>	<b>116.946</b>	<b>13,00</b>	<b>912.260</b>	<b>35,79</b>	<b>680,07%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của CEO).

TT	Diễn giải	Quý 1 năm 2023	
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	7.717	6,67%
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	97.313	40,26%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	-	-
	<b>Lợi nhuận gộp thuần</b>	<b>105.030</b>	<b>29,40%</b>

(Nguồn: BCTC quý 1 năm 2023 hợp nhất của CEO).

### Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2021, 2022, quý 1 năm 2023 theo BCTC riêng

TT	Diễn giải	Năm 2021		Năm 2022		% Tăng/ giảm lợi nhuận gộp năm 2022 / 2021
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)	
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	88.948	72,87%	53.579	62,75%	-39,76%
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	63.717	36,40%	(21.352)	-23,34%	-133,51%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	-	0,00	-	0,00	-
	<b>Lợi nhuận gộp thuần</b>	<b>152.665</b>	<b>51,38</b>	<b>32.227</b>	<b>18,22</b>	<b>-78,89%</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của CEO).

TT	Diễn giải	Quý 1 năm 2023	
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	7.462	52,87%
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	-	0,00%
3	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	-	0,00%
	<b>Lợi nhuận gộp thuần</b>	<b>7.462</b>	<b>52,87%</b>

(Nguồn: BCTC quý 1 năm 2023 riêng của CEO).

## 11.2. Tài sản



Tên, nguyên giá, giá trị còn lại của từng tài sản lớn thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành tại ngày 31/12/2021, 31/12/2022, 31/3/2023

**Bảng 5: Tài sản cố định**

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.715.276.091.730</b>	<b>320.738.831.970</b>	<b>1.394.537.259.760</b>	<b>81,30%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.552.761.231.575	211.764.543.849	1.340.996.687.726	86,36%
Máy móc, thiết bị	84.592.474.565	53.518.812.616	31.073.661.949	36,73%
Phương tiện vận tải	61.310.738.961	42.681.992.208	18.628.746.753	30,38%
Thiết bị dụng cụ quản lý	9.303.362.766	7.009.044.390	2.294.318.376	24,66%
Tài sản cố định khác	7.308.283.863	5.764.438.907	1.543.844.956	21,12%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>65.649.827.455</b>	<b>16.019.096.189</b>	<b>49.630.731.266</b>	<b>75,60%</b>
Quyền sử dụng đất	43.993.024.285	3.427.671.935	40.565.352.350	92,21%
Phần mềm vi tính	21.181.057.574	12.140.098.338	9.040.959.236	42,68%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-	0,00%
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	184.098.320	24.419.680	11,71%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021 của CEO).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>43.327.825.101</b>	<b>20.261.751.150</b>	<b>23.066.073.951</b>	<b>53,24%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	27.031.710.641	7.360.699.909	19.671.010.732	72,77%
Phương tiện vận tải	11.533.301.818	8.526.762.911	3.006.538.907	26,07%
Thiết bị dụng cụ quản lý	3.212.395.637	2.823.871.325	388.524.312	12,09%
Tài sản cố định khác	1.550.417.005	1.550.417.005	-	0,00%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.634.471.346</b>	<b>2.383.478.206</b>	<b>1.250.993.140</b>	<b>34,42%</b>
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	184.098.320	24.419.680	11,71%

Phần mềm vi tính	3.158.725.750	1.932.152.290	1.226.573.460	38,83%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-	0,00%

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021 của CEO).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2022 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.724.741.385.264</b>	<b>375.373.612.796</b>	<b>1.349.367.772.468</b>	<b>78,24%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.554.987.570.671	257.306.702.422	1.297.680.868.249	83,45%
Máy móc, thiết bị	86.031.356.553	59.929.533.881	26.101.822.672	30,34%
Phương tiện vận tải	66.287.830.273	43.374.597.434	22.913.232.839	34,57%
Thiết bị dụng cụ quản lý	10.018.253.904	8.206.335.794	1.811.918.110	18,09%
Tài sản cố định khác	7.416.373.863	6.556.443.265	859.930.598	11,60%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>68.468.474.736</b>	<b>20.314.809.853</b>	<b>48.153.664.883</b>	<b>70,33%</b>
Quyền sử dụng đất	43.993.024.285	4.378.923.103	39.614.101.182	90,05%
Phần mềm vi tính	23.999.704.855	15.460.141.154	8.539.563.701	35,58%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-	-
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	208.518.000	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022 của CEO)

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2022 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>39.652.850.556</b>	<b>18.026.662.563</b>	<b>21.626.187.993</b>	<b>54,67%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	27.031.710.641	8.191.554.075	18.840.156.566	69,70%
Phương tiện vận tải	7.761.018.182	5.161.905.994	2.599.112.188	33,49%
Thiết bị dụng cụ quản lý	3.254.204.728	3.120.935.489	133.269.239	4,15%
Tài sản cố định khác	1.605.917.005	1.552.267.005	53.650.000	3,46%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.634.471.346</b>	<b>3.007.231.200</b>	<b>627.240.146</b>	<b>17,26%</b>
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	208.518.000	-	-
Phần mềm vi tính	3.158.725.750	2.531.485.604	627.240.146	19,86%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-	-

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022 của CEO).

**Tài sản cố định tại ngày 31/03/2023 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.724.772.385.264</b>	<b>389.196.204.325</b>	<b>1.335.576.180.939</b>	<b>77,43%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.554.987.570.671	267.000.170.211	1.287.987.400.460	82,83%
Máy móc, thiết bị	86.031.356.553	62.025.366.362	24.005.990.191	27,90%

Phương tiện vận tải	66.287.830.273	44.965.478.797	21.322.351.476	32,17%
Thiết bị dụng cụ quản lý	10.018.253.904	8.522.010.370	1.496.243.534	14,94%
Tài sản cố định khác	7.447.373.863	6.683.178.585	764.195.278	10,26%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>68.468.474.736</b>	<b>21.426.323.753</b>	<b>47.042.150.983</b>	<b>68,71%</b>
Quyền sử dụng đất	43.993.024.285	4.625.151.179	39.367.873.106	89,49%
hần mềm vi tính	23.999.704.855	16.325.426.978	7.674.277.877	31,98%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	-	-
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	208.518.000	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO)

#### Tài sản cố định tại ngày 31/03/2023 theo BCTC riêng

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>39.652.850.556</b>	<b>18.505.141.599</b>	<b>21.147.708.957</b>	<b>53,33%</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	27.031.710.641	8.389.397.421	18.642.313.220	68,96%
Phương tiện vận tải	7.761.018.182	5.404.437.811	2.356.580.371	30,36%
Thiết bị dụng cụ quản lý	3.254.204.728	3.156.264.362	97.940.366	3,01%
Tài sản cố định khác	1.605.917.005	1.555.042.005	50.875.000	3,17%
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.634.471.346</b>	<b>3.153.064.533</b>	<b>481.406.813</b>	<b>13,25%</b>
Bản quyền, bằng sáng chế	208.518.000	208.518.000	0	0,00%
Phần mềm vi tính	3.158.725.750	2.677.318.937	481.406.813	15,24%
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	0	0,00%

(Nguồn: BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

#### Bảng 6: Bất động sản đầu tư Bất động sản đầu tư theo BCTC hợp nhất

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Nguyên giá	826.681.837.983	733.074.468.690	733.074.468.690
Khấu hao	91.724.844.980	102.154.764.390	106.308.939.138
Giá trị còn lại	734.956.993.003	630.919.704.300	626.765.529.552

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

#### Bất động sản đầu tư theo BCTC riêng

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Nguyên giá	225.108.875.092	224.903.449.704	224.903.449.704
Khấu hao	50.700.039.521	55.728.368.631	56.977.093.581
Giá trị còn lại	174.408.835.571	169.175.081.073	167.926.356.123

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

**Bảng 7: Tài sản dở dang dài hạn**  
**Tài sản dở dang dài hạn theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	2.048.916.199.077	1.135.086.163.129	1.173.135.093.116
Dự án Khu du lịch Green Hotel & Resort	51.057.520.049	54.589.821.459	54.826.131.055
Các dự án khác	21.617.325.147	20.798.075.041	20.720.025.147
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.121.591.044.273</b>	<b>1.210.474.059.629</b>	<b>1.248.681.249.318</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

**Tài sản dở dang dài hạn theo BCTC riêng**

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Chi phí XDCB dở dang Dự án khu phần mềm CEO Láng Hoà Lạc	1.149.300.000	-	-
Dự án đầu tư xây dựng trường tiểu học, mầm non tư thục CEO	14.426.306.470	14.426.306.470	14.426.306.470
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm y tế thương mại dịch vụ sunny	5.337.788.974	5.337.788.974	5.337.788.974
Dự án Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hoà Lạc	703.929.703	703.929.703	703.929.703
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.617.325.147</b>	<b>20.468.025.147</b>	<b>20.468.025.147</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

### 11.3. Thị trường hoạt động

#### 11.3.1. Cơ cấu doanh thu của CEO theo thị trường hoạt động:

##### Cơ cấu doanh thu hợp nhất của CEO theo thị trường hoạt động

Thị trường	Năm 2021		Năm 2022	
	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu
Thị trường miền Bắc	737.481	81,8%	1.871.686	73,4%
Thị trường miền Trung	-	0%	-	0%
Thị trường miền Nam	164.329	18,2%	677.312	26,6%
<b>Tổng</b>	<b>901.810</b>	<b>100%</b>	<b>2.548.998</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: CEO)

### 11.3.2. Cơ cấu lợi nhuận của CEO theo thị trường hoạt động

Thị trường	Năm 2021		Năm 2022	
	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận
Thị trường miền Bắc	286.201	244,7%	842.803	92,4%
Thị trường miền Trung	-	0%	-	0%
Thị trường miền Nam	(169.255)	-144,7%	69.457	7,6%

(Nguồn: CEO)

### 11.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

#### 11.4.1. Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng

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

Năm 2021, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nhưng Tập đoàn CEO vẫn nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh các sản phẩm ở 2 thị trường trọng điểm là Vân Đồn (Quảng Ninh) và Phú Quốc (Kiên Giang).

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

Năm 2022, Tập đoàn CEO đã khởi công xây dựng Khu nghỉ dưỡng 5 sao Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn với quy mô gần 200 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao quốc tế và 300 villas biển, công trình nằm trong lòng Khu tổ hợp Sonasea Vân Đồn Harbor City.

#### 11.4.2. Đối với lĩnh vực bất động sản Nhà ở

Trong năm 2020, các Dự án trọng điểm của Tập đoàn triển khai đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, đáp ứng được yêu cầu công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng.

Tập đoàn CEO cũng tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng cho dự án CEOHomes Hana Garden tại Mê Linh, Hà Nội. Dự án đã có quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

Đối với Dự án River Silk City, tháng 12/2020, UBND tỉnh Hà Nam đã có quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 đối với khu phía Bắc của dự án (phần kỳ 4, 5, 6).

Năm 2021, 2022, Tập đoàn tập trung triển khai các dự án trọng điểm bao gồm Dự án CEOHomes Hana Garden, Dự án River Silk City và Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City đáp ứng tiến độ công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, nỗ lực thúc đẩy việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng cho các dự án trọng điểm.

#### 11.4.3. Đối với lĩnh vực bất động sản văn phòng

Mặc dù chịu ảnh hưởng của dịch bệnh trong thời gian dài, Tập đoàn CEO vẫn tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy 100% và đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà CEO.

#### 11.4.4. Đối với lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực

Năm 2021, 2022, do ảnh hưởng của đại dịch bệnh Covid-19 và các chính sách đóng cửa biên giới của Chính phủ Nhật Bản, việc đưa các thực tập sinh sang thị trường Nhật Bản của Tập đoàn chịu ảnh hưởng tiêu cực do hoạt động này gần như bị tạm dừng. Tính đến 12/2022, Tập đoàn đã đưa được hơn 7.000 lao động sang thị trường Nhật Bản, tiếp tục là một trong các đơn vị lớn nhất đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản.

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

#### 11.4.5. Đối với lĩnh vực xây dựng

Tập trung triển khai thi công các Dự án của Tập đoàn tại Văn Đồn (Quảng Ninh), Hà Nội, Phú Quốc (Kiên Giang), Hà Nam; công tác thi công đáp ứng được yêu cầu theo đúng tiến độ đề ra của các Dự án.

#### 11.4.6. Đối với lĩnh vực du lịch và quản lý khách sạn

Năm 2020 là năm mà ngành du lịch Việt Nam phải đối mặt với những khó khăn chưa từng xảy ra trước đó. Hoạt động du lịch và quản lý khách sạn của Tập đoàn bị ảnh hưởng nặng nề, các khách sạn tại Phú Quốc của Tập đoàn đã phải vận hành ở mức tối thiểu trong suốt thời gian dịch Covid-19, kết quả kinh doanh của hoạt động này trong năm 2020 giảm mạnh so với kế hoạch.

Năm 2021 tiếp tục là năm mà ngành du lịch Việt Nam bị tác động nặng nề bởi đại dịch, các khách sạn tại Phú Quốc của Tập đoàn đã phải vận hành ở mức tối thiểu, thậm chí phải đóng cửa trong thời gian giãn cách xã hội. Mặc dù vậy, các tổ hợp khách sạn của Tập đoàn vẫn luôn trong trạng thái sẵn sàng để tiếp đón du khách trong nước cũng như quốc tế.

Năm 2022, du lịch thế giới bắt đầu tăng trưởng trở lại tuy nhiên chưa hồi phục hoàn toàn, du lịch nội địa tăng so với năm 2021, các khách sạn của Tập đoàn tại Phú Quốc đã thực hiện các giải pháp để vừa tiết giảm chi phí vừa đón khách du lịch, được đánh giá là các khách sạn có tỷ lệ lấp đầy tốt tại thị trường Phú Quốc.

#### 11.5. Các hợp đồng lớn

**Bảng 8: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại**

TT	Mặt hàng	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB& CBL
1		Công ty cổ phần xây dựng WIN					Không

TT	Mặt hàng	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB& CDL
1.1	Nhôm kính		Thi công nhôm kính nhà liền kề LK-1, LK2 - dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	01/08/2019	20/10/2019	25.396.763.582	
1.2	Cửa cuốn		Thi công cửa cuốn nhà liền kề LK-1, LK2 - dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	05/07/2019	05/10/2019	8.253.388.836	
1.3		Tổng giá trị				33.650.152.418	
2	Nhôm kính	Công ty cổ phần Quân Đạt	Thi công nhôm kính nhà liền kề LK-1, LK2 - dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	01/08/2019	20/10/2019	24.754.379.975	Không
3	Cây xanh	Công ty CP Giải Pháp xúc tiến Thương Mại Triệu Kết Nổi Toàn Cầu	HĐ cung cấp và thi công cây xanh khu LK1-2, tuyến NB01, tuyến N1A, dải cây xanh HLB1, HĐ số 2211/HĐTC/2019/CEOVD-MEGALINK	22/11/2019	90 ngày	10.319.941.000	Không
4	Cọc ly tâm dự ứng lực PHC D300 A	Công ty cổ phần BTĐS Thăng Long					Không
4.1			Cung cấp và thi công ép cọc đại trà bê tông cốt thép dự ứng lực PHC D300A cho công trình: Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1;LK-2)	01/08/2019	T1/2019-T4/2019	9.687.159.979	
4.2			Cung cấp và thi công ép cọc đại trà bê tông	02/09/2022	T2/2022-T4/2022	17.427.821.481	

TT	Mặt hàng	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB& CĐL
			cốt thép dự ứng lực PHC D300A cho dự án: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại Ô đất SR2A, SR2B, SR03 thuộc dự án khu tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City				
4.3		Tổng giá trị				27.114.981.460	
5	Cọc ly tâm dự ứng lực PHC D300 A	Công ty cổ phần Fecon	Cung cấp và thi công ép cọc đại trà bê tông cốt thép dự ứng lực PHC D300A cho công trình: Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1;LK-2)	03/12/2019	T3/2019-T4/2019	9.093.385.998	Không
6	Cọc khoan nhồi	Công ty cổ phần Fountech	Thi công cọc khoan nhồi cho dự án: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại Ô đất SR2A, SR2B, SR03 thuộc dự án khu tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	28/03/2022	T3/2022-T6/2022	28.725.110.884	Không
7	Cung cấp dịch vụ TVTK	Công ty TNHH Dark Horse Architect ure	Tư vấn thiết kế kiến trúc, thiết kế hạ tầng, tư vấn chủ trì, thiết kế nội thất, kết cấu,	10/05/2018	7,5 tháng	73.820.439.000	Không



TT	Mặt hàng	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB& CĐL
			cơ điện nước, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan, ánh sáng, AV và Acoustic, bếp và giặt là cho dự án Sonasea Vân Đồn Complex				
8	Cung cấp dịch vụ TVTK	Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Châu Á Kume	Tư vấn thiết kế kiến trúc, kết cấu, cơ điện, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và nội thất, ánh sáng, bếp, giặt là và dự toán xây dựng công trình của Dự án Khu nghỉ dưỡng SR02A, SR02B và SR03 thuộc Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City	07/08/2021	8,5 tháng	20.336.800.000	Không
9	Cọc khoan nhồi	Công ty cổ phần xây dựng Coteccons	Cung cấp và thi công cọc bê tông cốt thép dự ứng lực PHC D500A khối hội nghị, cọc khoan nhồi thí nghiệm bổ sung và cọc khoan nhồi đại trà cho dự án Sonasea Vân Đồn Complex	25/03/2019	T3/2019-T6/2019	102.926.561.000	Không

(Nguồn: CEO)

Các điều khoản quan trọng trong hợp đồng: Không có

#### 11.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

**Bảng 9: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại**

Stt	Sản phẩm	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB&C ĐL
<b>I. Nhà cung cấp</b>						
1	Thép	Công ty CP ĐT và TM Thái Hòa	Cung cấp thép dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	11/03/2019	112.947.950.110	Không
<b>II. Khách hàng</b>		Không có				

(Nguồn: CEO)

## 11.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### 11.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Tập đoàn CEO xếp hạng 326 trong Bảng xếp hạng các doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2022 và xếp hạng 427 trong Bảng xếp hạng các doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam VNR500 năm 2022. Đồng thời, Tập đoàn CEO luôn giữ được vị thế nằm trong số doanh nghiệp bất động sản uy tín nhất trên thị trường.

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

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

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

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

Trong hoạt động đưa lao động sang thị trường nước ngoài, Tập đoàn CEO đã khẳng định được vị thế, nâng cao uy tín trên thị trường, tạo được sự tin tưởng và đánh giá cao của đối tác, người lao động và các cơ quan chức năng, hiện nay Tập đoàn là một trong các doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam đưa người lao động sang thị trường Nhật Bản và đang từng bước phấn đấu trở thành Top 10 xuất khẩu lao động vào thị trường Nhật Bản. Top 20 xuất khẩu lao động của Việt Nam.

### 11.7.2. 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>).

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

### 11.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Trong thời gian tới, bên cạnh định hướng tập trung vào các sản phẩm bất động sản trung bình đáp ứng nhu cầu thực của người tiêu dùng, Công ty còn tập trung phát triển các dự án tại các vị trí trung tâm như thủ đô Hà Nội, các địa bàn chiến lược như Phú Quốc, Vân Đồn và các địa điểm tiềm năng khác trong phạm vi cả nước. Đồng thời, Công ty cũng sẽ tập trung đầu tư các dự án theo hướng bất động sản du lịch để khai thác và kinh doanh. Định hướng phát triển này của Tập đoàn CEO 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.

### 11.8. Hoạt động truyền thông, PR

- Để quảng bá hình ảnh, thương hiệu, Tập đoàn đã chủ động thực hiện các biện pháp truyền thông, PR như:
  - Ban Truyền thông đảm nhận nhiệm vụ thực hiện các hoạt động PR, truyền thông để xây dựng hình ảnh, thương hiệu.
  - Về chính sách để quảng bá thương hiệu: Tập đoàn CEO xây dựng chiến lược thương hiệu dài hạn và lập kế hoạch triển khai hằng năm để từng bước thực hiện chiến lược đó. Kế hoạch truyền thông bám sát mục tiêu kinh doanh, được phê duyệt. Xây dựng hình ảnh một tập đoàn phát triển bền vững, nhân văn, hướng tới cộng đồng, trở thành

thương hiệu mạnh trong các lĩnh vực: Bất động sản, Bất động sản nghỉ dưỡng, Xây dựng, Du lịch và Quản lý Khách sạn, Phát triển nguồn nhân lực.

- Tập đoàn CEO đa dạng hóa hình thức truyền thông, PR 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, truyền thông trên các trang mạng xã hội (Facebook, Instagram, Youtube, Twitter, Tiktok).

▪ **Công tác Truyền thông, PR các năm 2019, 2020, 2021 và 2022:**

- Tập trung hoạt động truyền thông và PR cho các dự án trọng điểm như: Khu tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Villas & Resort, Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort, Khu biệt thự nghỉ dưỡng Novotel Villas, Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc, Khu đô thị River Silk City (phân kỳ II - III)... nhằm thúc đẩy công tác kinh doanh và bán hàng;
- Truyền thông các thông tin liên quan đến các sự kiện lớn, các dự án của Tập đoàn trên các kênh truyền hình, các đầu báo lớn, báo chuyên về tài chính, đầu tư, bất động sản. Tập đoàn tích cực tham gia các hội thảo, hoạt động xã hội khác... để quảng bá hình ảnh và thương hiệu Tập đoàn CEO;
- Tăng cường phát triển các kênh truyền thông trên mạng xã hội như: Facebook, Instagram, Youtube, Twitter, Tiktok nhằm lan tỏa hình ảnh và thương hiệu Tập đoàn CEO;
- Phát triển văn hóa nội bộ vững mạnh trong toàn Tập đoàn thông qua việc tổ chức các hoạt động văn hóa như: Lễ kỷ niệm Thành lập Tập đoàn, Ngày hội thể thao, Lễ Kỷ niệm ngày 8/3, Lễ kỷ niệm ngày 20/10, Lễ kỷ niệm ngày Doanh nhân Việt Nam 13/10, Lễ kỷ niệm ngày Nhà giáo Việt Nam 20/11..., góp phần xây dựng một tập thể CEO Group đoàn kết, vững mạnh, mang bản sắc riêng, tích cực góp phần vào phát triển môi trường làm việc cạnh tranh dành cho nhân sự. Tăng cường tuyên truyền, quảng bá truyền thông nội bộ qua các ấn phẩm, sản phẩm như: Website, Tạp chí nội bộ Đồng hành – Bút phá; Bản tin online tháng.

▪ **Giải thưởng thương hiệu tiêu biểu năm 2019, năm 2020, năm 2021 và năm 2022 như:**

- Top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2019 của VN Report;
- Đơn vị có thành tích xuất sắc trong công tác, có nhiều đóng góp cho sự phát triển của thị trường Bất động sản Việt Nam (Bộ trưởng Bộ Xây dựng trao tặng, năm 2019);
- Novotel Phu Quoc Resort giành giải "Khu nghỉ dưỡng tốt nhất dành cho gia đình" tại Best Hotels - Resort Award năm 2019;
- Xếp hạng 149 trong Top 500 Doanh nghiệp Tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500, năm 2020);
- Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam năm 2020 (Tạp chí Reatimes bầu chọn);

- Được vinh danh trong Top 100 doanh nghiệp bền vững các năm 2019, 2020;
- Xếp thứ 45 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2020;
- Top 50 doanh nghiệp Việt có thương hiệu nhà tuyển dụng hấp dẫn năm 2020;
- Được bình chọn là Doanh nghiệp có sự tiến bộ vượt trội tại Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết năm 2020;
- Bằng khen Doanh nghiệp tiêu biểu vì người lao động (Bộ LĐ-TB-XH trao tặng, năm 2020);
- Nhận Cờ thi đua do UBND TP Hà Nội trao tặng (Lễ tôn vinh doanh nhân, doanh nghiệp Thăng Long, năm 2020);
- Top 10 dự án nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2020 dành cho Khu nghỉ dưỡng Best Western Premier Sonasea Phu Quoc (Tạp chí Reatimes bầu chọn);
- Best Western Premier Sonasea Phu Quoc được bình chọn “Khu nghỉ dưỡng được yêu thích nhất năm 2020” tại lễ trao giải “Dự án đáng sống 2020”;
- Top 10 dự án Bất động sản nghỉ dưỡng tiềm năng năm 2021 dành cho dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City (Tạp chí Reatimes bầu chọn);
- Sonasea Vân Đồn Harbor City lọt Top 10 dự án BĐS nổi bật, hấp dẫn nhất thị trường năm 2021 (Hội Môi giới BĐS VN tổ chức);
- Tập đoàn CEO được vinh danh Top 10 chủ đầu tư hàng đầu năm 2020/2021 tại BCI Asia Awards
- Sonasea Vân Đồn Harbor City được vinh danh Top 10 dự án BĐS nghỉ dưỡng tiềm năng năm 2022.

▪ **Kế hoạch năm 2023**

- Xây dựng Kế hoạch và chiến lược quảng bá thương hiệu của Tập đoàn với sứ mệnh: Phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, cân bằng lợi ích giữa Doanh nghiệp, cộng đồng và đất nước;
- Tập trung đẩy mạnh hoạt động truyền thông, PR cho các dự án trọng điểm: Sonasea Vân Đồn Harbor City, CEOHomes Hana Garden, Sonasea Residences,... và các dự án mới do Tập đoàn đầu tư;
- Xây dựng các chương trình truyền thông nội bộ dành cho CBNV, hướng đến một tập thể đoàn kết, vững mạnh, chung một mục tiêu; một môi trường làm việc cạnh tranh và thu hút nhân sự giỏi tham gia;
- Lựa chọn và sử dụng các kênh truyền thông hiệu quả, có tính tương tác cao;
- Sáng tạo trong phương thức truyền thông: viral, tận dụng mạng xã hội...;
- Tiếp tục minh bạch hóa thông tin tới nhà đầu tư, đối tác, cổ đông.

**11.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhân hiệu, tên thương mại, sáng chế**

- Biểu tượng logo của Công ty:

Vì được sống chất lượng hơn



G R O U P

- Website của Công ty: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

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

- **Cụm ký tự CEO:** Là chữ cái viết tắt tiếng Anh của các lĩnh vực kinh doanh chính:
  - + C trong *Construction*: đầu tư xây dựng.
  - + E trong *Real Estate* và *Education*: bất động sản và đào tạo, phát triển nhân lực.
  - + O trong *Organization*: tổ chức.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Hình khối**

Chữ CEO màu trắng sử dụng các nét tròn đều gợi liên tưởng đến hình ảnh bầu trời, hình ảnh người cha. Các khối vuông gợi liên tưởng đến mặt đất, hình ảnh người mẹ. Ba khối vuông đặt sát nhau thể hiện sức mạnh và sự vững vàng, mỗi khối khoanh vùng một chữ cái nhằm khẳng định sự ổn định, vững mạnh, phát triển theo đúng định

hướng của Tập đoàn. Với ý nghĩa trên, logo CEO là một khối thống nhất, hài hòa giữa âm và dương, giữa trời và đất.

#### - Ý nghĩa slogan

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

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

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

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

### 11.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch dịch vụ, Tập đoàn đang chịu sự cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ khác trên thị trường. Do vậy, việc đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ là yếu tố sống còn với CEO. Ý thức được điều đó, CEO luôn chú trọng đầu tư cho việc tìm tòi, nghiên cứu, phát triển và hoàn thiện các sản phẩm, dịch vụ của Công ty để cho ra đời các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, các sản phẩm, dịch vụ du lịch độc đáo, có sức hút với khách hàng.

Về thương hiệu bất động sản: Đối với phân khúc bất động sản đô thị và nhà ở, CEO sẽ định vị thương hiệu ở phân khúc sản phẩm trung và cao cấp, bằng việc đầu tư các khu đô thị, khu nhà ở chất lượng cao ở những vị trí có lợi thế thương mại, với thiết kế hạ tầng đồng bộ, hiện đại, kiến trúc cảnh quan đẹp, đầy đủ tiện ích về mua sắm, dịch vụ, thể thao, vui chơi giải trí. Các khu đô thị đều chú trọng việc kiến tạo không gian sống trong lành, thân thiện với môi trường. Sản phẩm nhà ở của CEO hướng tới phân khúc khách hàng có thu nhập cao.

Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, CEO định vị thương hiệu ở phân khúc cao cấp, với việc đầu tư các khu du lịch nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 4-5 sao quốc tế tại vị trí đắc địa, gần với bảo tồn, khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên, các yếu tố lịch sử, văn hóa của địa phương. Các khu nghỉ dưỡng đều được thiết kế, đầu tư xây dựng và vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế, hướng đến phục vụ nhu cầu của phân khúc khách hàng hạng sang trong nước và quốc tế.

### 11.11. Chiến lược kinh doanh

#### 11.11.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh

#### 11.11.1.1. *Triết lý kinh doanh của Tập đoàn CEO*

- Tập đoàn CEO hoạt động trên nguyên tắc thượng tôn pháp luật, bảo vệ môi trường, đảm bảo lợi ích cộng đồng, xã hội vì Việt Nam hùng cường, thế giới phồn vinh;
- Tập đoàn CEO đề cao giá trị con người, luôn đảm bảo hài hòa lợi ích cho khách hàng, cổ đông, đối tác, cán bộ nhân viên;
- Tập đoàn CEO luôn hướng đến mục tiêu hoàn thiện hệ sinh thái, tạo ra những sản phẩm và dịch vụ chất lượng hàng đầu, có tính sáng tạo cao, với tốc độ phục vụ vượt trội mang lại sự hài lòng cho khách hàng.

#### 11.11.1.2. *Các mục tiêu chiến lược của Tập đoàn CEO*

- Tập đoàn CEO là tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam. Đứng trong top 150 trong bảng doanh nghiệp tư nhân Việt Nam VNR500. Đạt hiệu quả kinh doanh với ROE trung bình 10% trở lên;
- Nâng cao uy tín, thương hiệu và vị thế trên thị trường. Kinh doanh có trách nhiệm với cộng đồng (Corporate Social Responsibilities - CSR) và phát triển bền vững theo xu hướng Môi trường, Xã Hội, Quản trị (Environment, Social, Governance - ESG);
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nhất là cấp quản lý, đáp ứng nhu cầu phát triển;
- Nâng cao năng lực tài chính của Tập đoàn, đa dạng các hình thức huy động vốn, quay vòng vốn nhanh, sử dụng vốn hiệu quả;
- Chuyển đổi số để quản trị hiệu quả, thúc đẩy công tác marketing, bán hàng;
- Tập đoàn CEO là nhà phát triển bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam;
- Tập trung phát triển đô thị tích hợp, nhà vừa túi tiền và khu đô thị nghỉ dưỡng;
- Phát triển thêm quỹ đất tại các địa bàn tiềm năng trên cả nước;
- Tăng năng lực tài chính, năng lực thi công cho mảng xây dựng để có thể làm tổng thầu.
- Phát triển thương hiệu quản lý khách sạn SONASEA;
- Tiếp tục dẫn đầu trong việc xuất khẩu lao động vào thị trường Nhật Bản.

#### 11.11.2. **Thời gian thực hiện chiến lược:** Từ năm 2022 - 2026

#### 11.11.3. **Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:** Công ty dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều khi có nhu cầu về vốn và/hoặc;
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng và/hoặc;
- Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/chào bán ra công chúng...

## 12. Chính sách với người lao động

### 12.1. Tình hình lao động



**Bảng 10: Số lượng lao động bình quân của Công ty 02 năm gần nhất và thời điểm hiện tại**

Số lượng lao động bình quân phân theo trình độ	Năm 2021 (người)	Năm 2022 (người)
▪ Đại học và trên đại học	577	434
▪ Trình độ cao đẳng	200	218
▪ Trình độ trung cấp	120	
▪ Lao động phổ thông	211	683
<b>Tổng</b>	<b>1.108</b>	<b>1.335</b>

(Nguồn: CEO)

## 12.2. Các chính sách đối với người lao động

### 12.2.1. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc của người lao động: 44 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.
- Người lao động được Công ty bố trí đầy đủ trang thiết bị và các điều kiện làm việc theo yêu cầu công việc, được làm việc trong môi trường văn minh, hiện đại, có tính cạnh tranh và có cơ hội thăng tiến.

### 12.2.2. Chính sách trả lương

Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại CEO được áp dụng theo cơ chế như sau:

- Trả lương theo yêu cầu vị trí công việc: Căn cứ theo chức vụ của người lao động;
- Trả lương theo năng lực, phẩm chất của nhân sự: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ làm việc của người lao động;
- Trả lương theo thành tích và kết quả làm việc của nhân sự: Căn cứ vào đánh giá về thành tích, hiệu quả công việc của người lao động hàng tháng, hàng quý.

Năm 2021, thu nhập bình quân của người lao động làm việc tại CEO là 15.000.000 đồng/tháng. Năm 2022, thu nhập bình quân của người lao động làm việc tại CEO là 15.000.000 đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty trả đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết năm 2022, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

### 12.2.3. Chính sách trả thưởng

Người lao động làm việc tại CEO được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như sau:

- Thưởng thành tích thi đua;
- Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13);
- Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm.

### 12.2.4. Chính sách phúc lợi xã hội

- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản,

ôm đau, hiểu, hi...);

- Ngoài ra, hàng năm Công ty đều có chính sách cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc,...

#### **12.2.5. Công tác an toàn lao động**

Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy, quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp và phòng chống dịch bệnh tại nơi làm việc.

#### **12.2.6. Chế độ đào tạo**

Công ty duy trì đều đặn, thường xuyên chế độ đào tạo hội nhập đối với toàn thể CBNV và người lao động mới đến làm việc tại Công ty. Ngoài ra, CBNV và người lao động còn được Công ty khuyến khích, tạo điều kiện và hỗ trợ trong việc tham dự các khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ tại Công ty và tại các cơ sở đào tạo chuyên nghiệp để nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và tay nghề.

#### **12.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động:**

Công ty không ban hành quy chế chung về việc phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Đối với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành và xin thông qua nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 23/11/2022 thông qua quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động.

**Nội dung quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (Chi tiết kèm theo)**

#### **13. 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 chi trả cổ tức được thực hiện như sau:

- Công ty chỉ xem xét chi trả cho cổ đông khi hoạt động kinh doanh có lãi và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Việc chi trả cổ tức phải được xem xét dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và quyền lợi của Công ty; đảm bảo sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Việc quyết định chia cổ tức và tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trên cơ sở Tờ trình của Hội đồng quản trị.
- Trong hai năm gần đây, Công ty không chi trả cổ tức. Tỷ lệ chi trả cổ tức 2 năm gần đây là 0%.

#### **14. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Trong 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán, Công ty không thực hiện đợt chào bán cổ phiếu nào.

**15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O chưa phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Năm 2020, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (là Công ty con của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O) phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, cụ thể như sau:

Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (CEO Vân Đồn)

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 2.200 trái phiếu

Tổng giá trị trái phiếu phát hành: 220 tỷ đồng

Kỳ hạn của trái phiếu là 36 tháng kể từ ngày phát hành

Ngày phát hành: 23/06/2020

Ngày đáo hạn: 23/06/2023

Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có tài sản đảm bảo.

Mục đích phát hành trái phiếu: để thực hiện dự án đầu tư tại Khu liên kết 3 thuộc dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

Tài sản đảm bảo là sổ giấy chứng nhận CT 914537 với diện tích là 32.906 m<sup>2</sup> tại thửa số 245 ở tờ bản đồ số 09 với giá trị theo tổ chức thẩm định giá Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỳ là 342.386 triệu đồng, ngày 07/07/2022 Công ty ký kết hợp đồng số 01/2022/HDTG/VCBHN-CEOVD với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội về việc thay đổi tài sản thế chấp thành 51 quyền sử dụng đất tại Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh được Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỳ định giá là 335.220 triệu đồng.

Lãi trái phiếu áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm (mỗi 1 kỳ tính lãi là 6 tháng) và lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi. Lãi suất thả nổi được xác định theo công thức = Lãi Suất Tham Chiếu + 3,7% (Ba phẩy bảy phần trăm)/năm

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Đơn vị quản lý tài sản bảo đảm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trong 02 năm qua, CEO Vân Đồn luôn thanh toán lãi đầy đủ và đúng quy định tại Điều khoản điều kiện trái phiếu.

CEO Vân Đồn sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành đúng với mục đích sử dụng vốn đã được cấp có thẩm quyền thông qua.

CEO Vân Đồn cam kết sẽ tiếp tục thanh toán đầy đủ lãi của các kỳ tính lãi tiếp theo và cam kết thanh toán gốc trái phiếu đúng vào ngày đáo hạn (ngày 23/06/2023), CEO Vân Đồn khẳng định không gia hạn ngày thanh toán gốc trái phiếu.

16. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Không có.

17. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:

Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

- 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

**Bảng 11: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**  
**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo BCTC hợp nhất**

*Đơn vị tính: VND*

TT	Chỉ tiêu	2021	2022	% tăng/ giảm
1	Tổng giá trị tài sản	7.050.051.693.659	7.060.487.398.145	0,15%
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	901.810.533.700	2.548.998.570.685	182,65%
3	Giá vốn hàng bán	784.864.130.605	1.636.738.217.215	108,54%
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	116.946.403.095	912.260.353.470	680,07%
5	Doanh thu hoạt động tài chính	329.522.664.132	51.734.978.990	-84,30%
6	Chi phí tài chính	147.724.503.536	129.368.665.552	-12,43%
7	Chi phí bán hàng	31.169.554.878	272.693.690.778	774,87%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	164.781.994.727	97.575.228.385	-40,79%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	102.793.014.086	464.357.747.745	351,74%
10	Thu nhập khác	17.828.771.677	25.665.430.365	43,96%
11	Chi phí khác	1.689.810.645	16.370.763.435	868,79%
12	Lợi nhuận khác	16.138.961.032	9.294.666.930	-42,41%
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.931.975.118	473.652.414.675	298,25%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	82.140.071.306	310.615.310.502	278,15%

TT	Chỉ tiêu	2021	2022	% tăng/ giảm
	nghiệp			
15	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	
16	Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán của CEO).

TT	Chỉ tiêu	quý 1/2023
1	Tổng giá trị tài sản	6.592.663.103.163
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	357.268.921.722
3	Giá vốn hàng bán	252.243.204.196
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	105.025.717.526
5	Doanh thu hoạt động tài chính	7.091.742.459
6	Chi phí tài chính	24.079.872.021
7	Chi phí bán hàng	33.018.366.060
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.385.453.025
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	35.633.768.879
10	Thu nhập khác	3.172.742.849
11	Chi phí khác	595.676.098
12	Lợi nhuận khác	2.577.066.751
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.210.835.630
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.672.787.334
15	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Không chi trả
16	Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý 1/2023 của CEO).

#### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo BCTC riêng

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	2021	Năm 2022	% tăng/ giảm
1	Tổng giá trị tài sản	3.516.412.372.492	3.858.361.537.100	9,72%
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	297.138.601.409	176.865.456.265	-40,48%
3	Giá vốn hàng bán	144.473.445.744	144.639.151.069	0,11%
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	152.665.155.665	32.226.305.196	-78,89%
5	Doanh thu hoạt động tài chính	41.156.435.820	405.210.474.937	884,56%
6	Chi phí tài chính	44.088.501.269	105.041.509.676	138,25%
7	Chi phí bán hàng	10.767.486.395	8.366.870.446	-22,30%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.689.543.051	47.314.912.969	8,30%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	95.276.060.770	276.713.487.042	190,43%
10	Thu nhập khác	2.815.951.038	2.401.191.358	-14,73%
11	Chi phí khác	415.754.807	7.210.867.133	1634,40%
12	Lợi nhuận khác	2.400.196.231	(4.809.675.775)	-

TT	Chỉ tiêu	2021	Năm 2022	% tăng/ giảm
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	97.676.257.001	271.903.811.267	178,37%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	89.246.549.315	271.646.879.903	204,38%
15	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	
16	Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán của CEO).

TT	Chỉ tiêu	quý 1/2023
1	Tổng giá trị tài sản	3.692.109.743.756
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.111.199.232
3	Giá vốn hàng bán	6.649.565.427
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	7.461.633.805
5	Doanh thu hoạt động tài chính	4.100.346.376
6	Chi phí tài chính	77.587.370
7	Chi phí bán hàng	998.547.766
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.892.639.574
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.593.205.471
10	Thu nhập khác	121.944.221
11	Chi phí khác	162.886.273
12	Lợi nhuận khác	(40.942.052)
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.552.263.419
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.552.263.419
15	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Không chi trả
16	Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả

(Nguồn: BCTC riêng quý 1/2023 của CEO).

- Tại BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021:

Trong năm 2021 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là Công ty con của Tập đoàn CEO thực hiện chuyển nhượng 100% vốn đầu tư tại Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam với khoản lợi nhuận thu được là 297,198 tỷ đồng. Khoản này được Tập đoàn CEO thuyết minh chi tiết tại Mục VI.3. trang 42 tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán phát hành ngày 21/03/2022.

**Chi tiết giao dịch chuyển nhượng mang lại khoản lợi nhuận nói trên như sau:**

Bên chuyển nhượng: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (Công ty con của Tập đoàn CEO, Tập đoàn CEO sở hữu 60% vốn điều lệ)

Giao dịch chuyển nhượng: 100% vốn đầu tư tại Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bãi Trường Việt Nam

Giá chuyển nhượng: 700.000.000.000 đồng

Trên Báo cáo tài chính của công ty con: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc ghi nhận Giá vốn đầu tư: 435.000.000.000 đồng, Lãi từ thoái vốn đầu tư vào công ty con là 265.000.000.000 đồng.

Trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O đã được kiểm toán: sau khi trừ đi tài sản thuần (209.888.742.060 đồng) và trừ phần lợi thế thương mại còn chưa phân bổ (192.912.328.767 đồng), lãi thu được từ thoái vốn đầu tư vào công ty con được ghi nhận là 297.198.929.173 đồng

Bên nhận chuyển nhượng: Công ty cổ phần Đầu tư Sắc màu Nhiệt đới

Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng vốn là nhà đầu tư trong nước, không phải đối tượng liên quan đến Tập đoàn CEO và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, không phải là công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn CEO và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, không phải thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người có liên quan khác của Tập đoàn CEO và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

## **1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:**

#### **1.2.1.1. Thuận lợi:**

- Thương hiệu CEO đã có uy tín trên thị trường bất động sản.
- Đội ngũ lãnh đạo gắn bó lâu năm, tâm huyết, có kinh nghiệm quản lý.
- Công ty có đội ngũ cán bộ, nhân sự nhiều năm kinh nghiệm quản lý và am hiểu về thị trường bất động sản.
- Chính sách ủng hộ thị trường bất động sản của Chính phủ.

#### **1.2.1.2. Khó khăn**

- Ảnh hưởng của tình hình chính trị thế giới: Xung đột Mỹ - Trung tiếp tục leo thang; khủng hoảng bầu cử Tổng thống Mỹ; sự chia rẽ sâu sắc giữa các nước lớn trong việc đối phó đại dịch và giải quyết các vấn đề toàn cầu... Những biến cố trên đã ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động kinh tế, dòng chảy thương mại và tài chính toàn cầu. Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều rơi vào trạng thái tăng trưởng âm; nhu cầu về vật tư, nguyên liệu và hàng hóa tiêu dùng đều sụt giảm; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; đời sống người dân gặp khó khăn; mâu thuẫn và các tệ nạn xã hội bùng phát. Sự suy thoái kinh tế toàn cầu, thiên tai lũ lụt cũng liên tiếp hoành hành đã tác động mạnh tới các lĩnh vực của nền kinh tế, nhất là các lĩnh vực xuất nhập khẩu, vận tải, du lịch, dịch vụ, bất động sản... đây các doanh nghiệp nói chung và Tập đoàn CEO nói riêng khó khăn trong công tác thu hút vốn để thực hiện các dự án và khó khăn trong công tác bán hàng.
- Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19: Năm 2020 và 2021, thế giới phải đương đầu với những thách thức lớn chưa từng có. Đại dịch Covid-19 bùng phát ở hầu hết các quốc gia khiến các Chính phủ phải áp đặt lệnh giãn cách xã hội và kiểm soát chặt biên giới để ngăn ngừa sự lây lan của dịch bệnh. Tại Việt Nam, tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công trình thi công gặp khó khăn đặc biệt có thời điểm phải ngừng thực hiện để chống dịch trong thời gian kéo dài vì

thể chậm tiến độ so với kế hoạch đã đặt ra.

## 1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2021), các biến động do dịch bệnh Covid-19 bùng phát có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2022, sau đại dịch Covid 19, hoạt động kinh doanh của Công ty đang dần hồi phục theo chiều hướng tích cực.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 2.1.1. 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.

**Bảng 12: Cơ cấu vốn kinh doanh**  
**Cơ cấu vốn kinh doanh theo BCTC hợp nhất**

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Vốn chủ sở hữu	3.534.352.256.375	3.719.154.879.804	3.740.926.558.390
I. Vốn chủ sở hữu	3.534.352.256.375	3.719.154.879.804	3.740.926.558.390
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Quỹ đầu tư phát triển	164.382.321.475	170.458.196.924	170.458.196.924
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	262.852.904.612	522.641.547.554	548.503.922.369
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	169.702.503.128	243.734.395.798	519.747.840.465
- LNST chưa phân phối kỳ này	93.150.401.484	278.907.151.756	28.756.081.904
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	533.717.180.288	452.655.285.326	448.564.589.097

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

**Cơ cấu vốn kinh doanh theo BCTC riêng**

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Vốn chủ sở hữu	3.128.150.528.494	3.390.872.753.466	3.393.425.016.885



Chi tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	3.128.150.528.494	3.390.872.753.466	3.393.425.016.885
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000	2.573.399.850.000
Quỹ đầu tư phát triển	84.575.960.550	89.038.288.016	89.038.288.016
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	470.174.717.944	728.434.615.450	730.986.878.869
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	380.928.168.629	456.787.735.547	728.434.615.450
- LNST chưa phân phối kỳ này	89.246.549.315	271.646.879.903	2.552.263.419

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý I năm 2023 của CEO).

### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, tuân thủ quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

**Bảng 13: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

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

(Nguồn: CEO)

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

### 2.1.3. Mức lương bình quân:

**Bảng 14: Mức lương bình quân**

Chi tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	13.000.000	15.000.000	15.000.000

(Nguồn: CEO)

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

So sánh mức lương bình quân của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành, cùng địa phương:

Công ty thực hiện so sánh mức lương bình quân với một số doanh nghiệp hoạt động cùng trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn Hà Nội và trên thị trường miền Bắc:

Chỉ tiêu	CTCP Tập đoàn Cotana (Mã CK: CSC)	CTCP Tập đoàn Everland (Mã CK: EVG)	CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (Mã CK: TIG)
Mức lương bình quân năm 2021 (VND/người/tháng)	12.700.000	18.000.000	14.000.000

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2021 và/hoặc BCTC kiểm toán năm 2021 của các Công ty

## 2.1.4. Tình hình công nợ hiện nay

### 2.1.4.1. Các khoản phải thu

**Bảng 15: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm**  
Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>847.527.942.680</b>	<b>1.248.379.796.818</b>	<b>1.171.499.234.833</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	676.363.801.090	773.803.730.491	688.318.930.529
Trả trước cho người bán ngắn hạn	163.767.868.800	189.108.794.047	192.935.475.594
Phải thu ngắn hạn khác	57.252.919.081	335.448.663.986	334.317.467.230
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.856.646.291)	(49.981.391.706)	(44.072.638.520)
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8.674.711.267</b>	<b>11.742.015.001</b>	<b>11.939.137.241</b>
Phải thu dài hạn khác	10.022.073.402	11.742.015.001	11.939.137.241
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(1.347.362.135)	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

### Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm theo BCTC riêng

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>421.076.171.188</b>	<b>911.389.287.781</b>	<b>771.736.811.750</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	62.276.423.502	79.152.799.213	70.378.131.219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	22.762.022.315	29.166.409.195	35.339.416.074

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	311.250.000.000	207.500.000.000	335.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	36.545.256.504	603.610.925.723	333.620.110.807
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.757.531.133)	(8.040.846.350)	(2.600.846.350)
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>1.692.084.000</b>	<b>1.692.084.000</b>	<b>1.692.084.000</b>
Phải thu dài hạn khác	1.692.084.000	1.692.084.000	1.692.084.000

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

#### 2.1.4.2. Các khoản phải trả

**Bảng 16: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm**  
Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>3.515.699.437.284</b>	<b>3.341.332.518.341</b>	<b>2.851.736.544.773</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.192.825.376.722</b>	<b>2.426.012.282.336</b>	<b>1.964.176.259.092</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	258.283.086.339	341.417.476.500	305.880.313.404
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	327.424.141.055	429.988.780.619	388.479.012.185
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	53.762.036.906	313.956.339.670	39.316.081.648
Phải trả người lao động	12.041.352.477	16.888.949.939	11.340.931.782
Chi phí phải trả ngắn hạn	407.746.287.862	194.909.460.088	214.879.113.533
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.881.665.156	3.551.318.403	5.012.842.621
Phải trả ngắn hạn khác	221.409.213.838	305.489.040.098	221.991.600.934
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	840.748.053.800	747.700.454.064	709.488.879.012
Quỹ khen thưởng phúc lợi	68.529.539.289	72.110.462.955	67.787.483.973
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>1.322.874.060.562</b>	<b>915.320.236.005</b>	<b>887.560.285.681</b>
Chi phí phải trả dài hạn	121.674.991.135	190.774.481.144	189.090.470.912
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	214.150.622.016	208.891.859.207	202.331.452.356
Phải trả dài hạn khác	40.259.562.487	37.449.554.549	38.142.288.109
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	906.291.129.625	417.562.249.549	397.353.982.748
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	40.497.755.299	60.006.577.035	60.006.577.035
Dự phòng phải trả dài hạn	-	635.514.521	635.514.521

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

#### Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm theo BCTC riêng

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>388.261.843.998</b>	<b>467.488.783.634</b>	<b>298.684.726.871</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>275.378.960.709</b>	<b>359.733.022.311</b>	<b>191.394.789.002</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	28.339.802.336	45.585.666.464	40.072.995.487
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	47.599.962.751	1.742.699.849	7.301.187.615
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	6.310.496.103	155.598.437.081	151.154.963
Phải trả người lao động	1.755.581.046	4.710.920.707	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	153.713.172.125	151.818.182	136.363.637
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.872.665.156	3.551.318.403	4.920.937.072
Phải trả ngắn hạn khác	15.837.699.128	129.072.696.202	129.589.846.805
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.972.000.000	5.972.000.000	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.977.582.064	13.347.465.423	9.222.303.423
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>112.882.883.289</b>	<b>107.755.761.323</b>	<b>107.289.937.869</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	77.623.320.802	75.306.206.774	74.147.649.760
Phải trả dài hạn khác	35.259.562.487	32.449.554.549	33.142.288.109

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

**Bảng 17: Số dư các khoản vay tại các thời điểm  
Số dư các khoản vay tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>840.748.053.800</b>	<b>747.700.454.064</b>	<b>709.488.879.012</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>122.702.400.000</b>	<b>150.300.000.000</b>	<b>649.238.879.012</b>
Vay phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thành phố Phú Quốc	1.352.400.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh	850.000.000	140.300.000.000	648.738.879.012

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Thanh Xuân			
Vay các đối tượng khác	120.500.000.000	10.000.000.000	500.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>718.045.653.800</b>	<b>597.400.454.064</b>	60.250.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân	325.883.653.800	456.878.454.064	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Thành An	386.190.000.000	134.550.000.000	60.250.000.000
Vay cá nhân	5.972.000.000	5.972.000.000	
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>	-	-	
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease CN Hà Nội	-	-	
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>906.291.129.625</b>	<b>417.562.249.549</b>	<b>397.353.982.748</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>687.675.382.030</b>	<b>198.012.499.179</b>	<b>397.353.982.748</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân	649.809.949.984	198.012.499.179	177.550.382.379
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Thành An	37.865.432.046	-	
Vay cá nhân	-	-	
Trái phiếu phát hành	218.615.747.595	219.027.268.147	219.803.600.369

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

#### Số dư các khoản vay tại các thời điểm theo BCTC riêng

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>5.972.000.000</b>	5.972.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân	-	-	-
Tạ Thị Huyền	5.972.000.000	5.972.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-
Tạ Thị Huyền	-	-	-

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

**Tình hình thanh toán các khoản nợ:** Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản công nợ. Đối với các khoản vay: Công ty luôn thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc của các khoản vay nợ.

#### 2.1.4.3. Các khoản phải nộp theo luật định:

**Bảng 18: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm**

**Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Thuế GTGT	14.715.366.467	25.871.251.893	4.097.992.827
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.059.110.332	125.048.156.345	32.773.584.200
Thuế thu nhập cá nhân	9.208.994.426	7.802.501.960	2.362.409.884
Thuế nhà thầu	8.268.268	188.650.629	-
Thuế khác	7.770.297.413	155.234.759.845	82.094.737
<b>Tổng cộng</b>	<b>53.762.036.906</b>	<b>313.956.339.670</b>	<b>39.316.081.648</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

**Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm theo BCTC riêng**

Khoản mục	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Thuế GTGT	694.836.626	190.301.656	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.483.345.598	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	132.313.879	365.343.425	151.154.963
Thuế khác	-	155.042.792.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.310.496.103</b>	<b>155.598.437.081</b>	<b>151.154.963</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

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

**2.1.4.4. 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 19: Số dư các quỹ tại các thời điểm**  
**Số dư các quỹ tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	68.529.539.289	72.110.462.955	67.787.483.973
Quỹ đầu tư phát triển	164.382.321.475	170.458.196.924	170.458.196.924

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất quý 1 năm 2023 của CEO).

**Số dư các quỹ tại các thời điểm theo BCTC riêng**

Chỉ tiêu	31/12/2021 (VND)	31/12/2022 (VND)	31/03/2023 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.977.582.064	13.347.465.423	9.222.303.423
Quỹ đầu tư phát triển	84.575.960.550	89.038.288.016	89.038.288.016

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán, BCTC riêng quý 1 năm 2023 của CEO).

**2.1.4.5. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức**

### phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2021), các biến động do dịch bệnh Covid-19 bùng phát có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2022, sau đại dịch Covid 19, hoạt động kinh doanh của Công ty đang dần hồi phục theo chiều hướng tích cực.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**  
**Các chỉ tiêu cơ bản tính theo Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,17	1,51
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,89	0,90
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,50	0,47
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,99	0,90
<b>3. Năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,12	0,36
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,36	0,82
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	1,23	1,58
<b>4. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	9,11%	12,20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,13%	4,41%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,35%	8,58%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,40%	18,20%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	319,19	1.208,52

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của CEO).

**Các chỉ tiêu cơ bản tính theo Báo cáo tài chính riêng**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,82	4,18
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,95	2,69
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,11	0,12
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,12	0,14
<b>3. Năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,08	0,05
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,08	0,14
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,58	0,38
<b>4. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	30,04%	153,67%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,52%	7,38%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,89%	8,34%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	32,06%	156,50%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	346,80	1056,97

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán của CEO).

### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Tổ chức phát hành:

#### 3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021

Theo Báo cáo kiểm toán số 119-22/BC-TC/VAE ngày 21/3/2022, Báo cáo kiểm toán BCTC riêng năm 2021 của CEO và Báo cáo kiểm toán số 120-22/BC-TC/VAE ngày 21/3/2022, Báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2021 của CEO, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) về BCTC riêng và BCTC hợp nhất của CEO như sau: Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán,



chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022

Theo Báo cáo kiểm toán số 2903.01-23/BC-TC/VAE ngày 29/03/2023, Báo cáo kiểm toán BCTC năm 2022 riêng của CEO và Báo cáo kiểm toán số 2903.02-23/BC-TC/VAE ngày 29/03/2023, Báo cáo kiểm toán BCTC năm 2022 hợp nhất của CEO như sau: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và hợp nhất.

### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

**Bảng 21: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023**

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	Thực hiện năm 2022 (Triệu VND)	Kế hoạch năm 2023 (Triệu VND)	% tăng/giảm so với năm 2022
Vốn điều lệ (**)	2.573.399	5.146.799	200%
Tổng doanh thu (*)	2.626.000	3.000.000	114%
Lợi nhuận sau thuế	310.615	315.000	102%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng Doanh thu	11,83%	10,5%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (**)	12,06%	6%	-
Cổ tức tối thiểu	Không chi trả	Không chi trả	

(Nguồn: CEO)

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023 được Công ty xây dựng và chưa được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Dự kiến kế hoạch này sẽ được Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại kỳ họp thường niên năm 2023 sắp tới.

(\*) Công ty xây dựng kế hoạch chỉ tiêu Tổng Doanh thu hợp nhất, không xây dựng chỉ tiêu Doanh thu thuần hợp nhất.

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCD ngày 29/04/2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 2.573.399.850.000 đồng lên 5.146.799.700.000 đồng thông qua việc phát hành 5.146.800 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động và 252.139.185 cổ phiếu cho

cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Song năm 2022 Công ty chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn, Kế hoạch tăng vốn đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 được Công ty tiếp tục thực hiện trong năm 2023.

#### 4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023 sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua theo quy định.

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

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 22: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2023**

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2023 (đồng)
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>3.000.000.000.000</b>
- Dự án Tháp CEO	50.000.000.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort 1 & 2	700.000.000.000
- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.700.000.000.000
- Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh (CEO Homes Hana Garden)	200.000.000.000
- Dịch vụ thương mại và khác	350.000.000.000
<b>Tổng chi phí</b>	<b>2.595.000.000.000</b>
- Dự án Tháp CEO	20.000.000.000
- Dự án Sonasea Villas & Resort 1 & 2	680.000.000.000
- Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	1.400.000.000.000
- Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh (CEO Homes Hana Garden)	160.000.000.000
- Dịch vụ thương mại và khác	335.000.000.000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>405.000.000.000</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>315.000.000.000</b>

(Nguồn: CEO)

#### 4.3. Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2022

Theo BCTC kiểm toán năm 2022 hợp nhất, Tổng doanh thu năm 2022 của Công ty là 2.626 tỷ, tuy không đạt được kế hoạch về doanh thu song lợi nhuận sau thuế năm 2022 của Công ty đạt hơn 310 tỷ đồng, vượt kế hoạch đặt ra 10 tỷ đồng.

#### 4.4. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2023

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, do ảnh hưởng của nền kinh tế nói chung sau đại dịch covid 19, tình hình thị trường bất động sản có nhiều diễn biến không

thuận lợi, việc hoàn thành được kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong năm 2023 là thử thách lớn đối với Ban lãnh đạo và Công ty.

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.

## **VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

### **1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

### **2. Thông tin về cổ đông lớn**

**Bảng 23: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Năm sinh/ Ngày thành lập	Quốc tịch	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, số phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, số phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm 29/5/2023	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán (*)	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Thời điểm trở thành cổ đông lớn
1	Đoàn Văn Bình	035071001342	02/06/1971	Việt Nam	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	2.550.000 (32,7%)	70.500.000 (27,4%)	139.590.000 (27,4%)	Không có	Cổ đông lớn là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tập đoàn CEO được nhận thù lao từ Tập đoàn CEO	29/3/2007
	<b>Tổng cộng</b>					<b>2.550.000 (32,7%)</b>	<b>70.500.000 (27,4%)</b>	<b>139.590.000 (27,4%)</b>			

(Nguồn: Danh sách cổ đông CEO chốt ngày 29/5/2023)

(\*) Số cổ phần có quyền biểu quyết nắm giữ dự kiến được tính trên cơ sở cổ đông lớn thực hiện toàn bộ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu với tỷ lệ đã được thông qua, chưa tính đến chương trình chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động).

**Bảng 24: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần**

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
1.	Đoàn Văn Thanh	Đoàn Văn Bình	Bố đẻ	013033092	Số nhà 13, Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0	Không có	Không có
2.	Đỗ Trác Kỳ	Đoàn Văn Bình	Bố vợ	001050000531	Số 09 Nhà Hòa, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	0	0 (0%)	0	Không có	Không có
3.	Đào Thị Tấn	Đoàn Văn Bình	Mẹ vợ	001156001019	Số 09 Nhà Hòa, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	0	75 (0%)	148 (0%)	Không có	Không có
4.	Đỗ Phương Anh	Đoàn Văn Bình	Vợ	001179016179	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận	0	1.072.500 (0,42%)	2.123.550 (0,42%)	Không có	Bà Đỗ Phương Anh là Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn CEO hưởng lương từ Tập đoàn CEO

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 29/5/2023	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
					Hoàn Kiếm, Hà Nội.					trả
5.	Đoàn Đức Anh	Đoàn Văn Bình	Con		Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có
6.	Đoàn Bảo Linh	Đoàn Văn Bình	Con		Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có
7.	Đoàn Bảo Anh	Đoàn Văn Bình	Con		Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
					Hoàn Kiếm, Hà Nội.					
8.	Đoàn Thị Thảo	Đoàn Văn Bình	Em gái	035173000066	Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	0	240 (0,0009%)	475 (0,0009%)	Không có	Không có
9.	Đoàn Văn Minh	Đoàn Văn Bình	Em trai	035076001269	Phòng 311-CT3-1 KDT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội	0	50 (0%)	99 (0%)	Không có	Ông Đoàn Văn Minh là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc hướng thủ lao HĐQT và lương từ Tập đoàn CEO
10.	Đoàn Trung Kiên	Đoàn Văn Bình	Em trai	012906658	Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm hiện tại 29/5/2023	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
11.	Đoàn Thị Hoài Thu	Đoàn Văn Bình	Em gái	035195005787	Số nhà 13, Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có
12.	Trần Văn Thao	Đoàn Văn Bình	Em rể	036064007136	Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có
13.	Nguyễn Văn Tú	Đoàn Văn Bình	Em rể	168490539	Số nhà 13, Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	Không có	Không có
14.	Đoàn Thị Thảo	Đoàn Văn Bình	Em dâu	035176001173	P 311, Chung cư CT3-1, Khu ĐTM Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	0	33 (0%)	65 (0,007%)	Không có	Không có



TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VDL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VDL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
15.	Nguyễn Khánh Thu	Đoàn Văn Bình	Em dâu	013124789	Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội	0	2.177 (0,0008%)	4.310 (0,0008%)	Không có	Không có
16.	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Đoàn Văn Bình	Ông Đoàn Văn Bình là Chủ tịch HĐQT	0102173374	Tầng 5 Tháp CEO, HH2-1, Đô Thị Mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	(*)	Không có
17.	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Đoàn Văn Bình	Ông Đoàn Văn Bình là Chủ tịch HĐQT	1700446176	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Tổ 5 ấp đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	0	0 (0%)	0 (0%)	(*)	Không có

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
18.	Trường cao đẳng Đại Việt	Đoàn Văn Bình	Ông Đoàn Văn Bình là Chủ tịch HĐQT	Quyết định số 816/QĐ-BGDDT	- Trụ sở: Nội Duệ, Thị trấn Lim, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh. - Cơ sở tại Hà Nội: Lô 2B.X3 - Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội	0	0 (0%)	0 (0%)	(*)	Không có
19.	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Đoàn Văn Bình	Ông Đoàn Văn Bình là Chủ tịch HĐQT	0305271533	Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, Tổ 5 ấp đường Bào, Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang	0	0 (0%)	0 (0%)	(*)	Không có

TT	Tên người có liên quan	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 có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VDL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VDL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành (*)	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
20.	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	Đoàn Văn Bình	Ông Đoàn Văn Bình là Chủ tịch HĐQT	5701879860	Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	0	0 (0%)	0 (0%)	(*)	Không có

(\*) Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần với Tổ chức phát hành:

STT	Đối tác ký hợp đồng	Số hợp đồng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế		Cho thuê văn phòng, phí dịch vụ	0,19	Không	Hội đồng quản trị
2	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	3010/2020/HĐVV/CEOTĐ-CEOPQ	Cho vay vốn	3,31	Không	Hội đồng quản trị
			Mua dịch vụ lưu trú	0,27	Không	Hội đồng quản trị
3	Trường cao đẳng Đại Việt	Không có				
4	Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc		Cho thuê văn phòng, phí dịch vụ	0,31	Không	Hội đồng quản trị
		10/2017/CEO-HĐMG	Bán dịch vụ môi giới	4,58	Không	Hội đồng quản trị
			Cổ tức được nhận	82,54		
5	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn		Cho thuê văn phòng, phí dịch vụ	0,08	Không	Hội đồng quản trị
		2312/2020/HĐVV/CEOTĐ-CEOVD	Cho vay vốn	1,13	Không	Hội đồng quản trị
		0110/2019/CEO-CEOVD/HĐMG	Bán dịch vụ môi giới	0,17	Không	Hội đồng quản trị
		0401/2022/HĐDV/CEOGROUP-CEOVD	Bán dịch vụ môi giới	3,86	Không	Hội đồng quản trị

### 3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

#### 3.1. Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Đoàn Văn Minh	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Trần Trung Kết	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Hoàng Thiết Hùng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

▪ **Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:**

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

- Họ và tên:	Đoàn Văn Bình		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1971		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Tiến sĩ Luật học, Cử nhân Ngoại ngữ, Cử nhân Kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1994 đến 2006	TODA CORPORATION (Nhật Bản)	Giám đốc Xúc tiến dự án
	Từ 10/2001 đến 03/2007	Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (VITECO)	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành
	Từ 04/2007 đến 04/2014	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
	Từ 05/2014 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 09/12/2010 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Chủ tịch HĐQT
Từ 24/11/2016 đến nay	Công ty cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Chủ tịch HĐQT	

	Từ 05/7/2017 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Chủ tịch HĐQT
	Từ 22/02/2008 đến nay	Trường Cao Đẳng Đại Việt	Chủ tịch HĐQT
	Từ 05/02/2013 đến nay	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	Chủ tịch HĐQT
- Số cổ phần nắm giữ	70.500.000 cổ phần, chiếm 27,4% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	70.500.000 cổ phần, chiếm 27,4% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu			
+ Mẹ vợ: Đào Thị Tân	Số cổ phần: 75 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
+ Vợ: Đỗ Phương Anh	Số cổ phần: 1.072.500 cổ phần, chiếm 0,42 % vốn điều lệ		
+ Em trai: Đoàn Văn Minh	Số cổ phần: 50 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
+ Em gái: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 240 cổ phần, chiếm 0,0009 % vốn điều lệ		
+ Em dâu: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 33 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	Số cổ phần: 2.177 cổ phần, chiếm 0,0008 % vốn điều lệ		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:			
+ Mẹ vợ: Đào Thị Tân	CCCD 001156001019 cấp ngày 14/11/2007 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư Địa chỉ thường trú: Số 09 Nhà Hòa, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội		
+ Vợ: Đỗ Phương Anh	CCCD 001179016179 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.		
+ Em trai: Đoàn Văn	CCCD 035076001269 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về		

Minh	trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Phòng 311-CT3-1 KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội
+ Em gái: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035173000066 cấp ngày 10/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội
+ Em dâu: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035176001173 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Phòng 311-CT3-1 KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	CMT 013124789 cấp ngày 22/10/2008 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Cỏ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 120.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2021: 120.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2022: 120.000.000 đồng</li> </ul> </li> <li>• Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với	Không có

Công ty	
---------	--

### 3.1.2 Ông Đoàn Văn Minh - Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Đoàn Văn Minh		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1976		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2000 đến 2/2008	Chi nhánh Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu và hợp tác đầu tư Vilexim - Bộ Thương Mại	Cán bộ nghiệp vụ, Trưởng phòng, Phó Giám đốc
	Từ 3/2008 đến nay	Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	Giám đốc
	Từ 9/2015 đến nay	Trường Cao đẳng Đại Việt	Hiệu trưởng
	Từ 7/2020 đến 6/2021	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 7/2021 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 24/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Thành viên HĐQT
	Từ 31/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Thành viên HĐQT
	Từ 28/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	Thành viên HĐQT
	Từ 18/3/2008 đến nay	Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
Từ 22/02/2008 đến nay	Trường cao đẳng Đại Việt	Thành viên HĐQT kiêm Hiệu trưởng	



	Từ 25/3/2022 đến nay	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
	Từ 18/3/2022 đến nay	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Chủ tịch Công ty
- Số cổ phần nắm giữ	50 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
Dại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	50 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu			
+ Vợ: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 33 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
+ Anh trai: Đoàn Văn Bình	Số cổ phần: 70.500.000 cổ phần, chiếm 27,4 % vốn điều lệ		
+ Chị gái: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 240 cổ phần, chiếm 0,0009% vốn điều lệ		
+ Chị dâu: Đỗ Phương Anh	Số cổ phần: 1.072.500 cổ phần, chiếm 0,42% vốn điều lệ		
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	Số cổ phần: 2.177 cổ phần, chiếm 0,0008% vốn điều lệ		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:			
+ Vợ: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035176001173 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Phòng 311-CT3-1 KĐT Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội		
+ Anh trai: Đoàn Văn Bình	CCCD 035071001342 cấp ngày 04/07/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội		
+ Chị gái: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035173000066 cấp ngày 10/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội		
+ Chị dâu: Đỗ Phương Anh	CCCD 001179016179 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn		

	Kiểm, Hà Nội.
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	CMT 013124789 cấp ngày 22/10/2008 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 0 đồng</li> <li>- Năm 2021: 42.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2022: 84.000.000 đồng</li> </ul> </li> <li>• Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.1.3 Bà Vũ Thị Lan Anh – Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Vũ Thị Lan Anh
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	1973
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12

- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1995 đến 1996	Xí nghiệp liên doanh Đông Đô - FUJICAB	Kế toán
	Từ 1996 đến 1999	Công ty dịch vụ vật tư Bưu điện Hà Nội	Phó phòng Tài chính kế toán
	Từ 1999 đến 2009	VNPT Hà Nội	Kế toán
	Từ 2009 đến 2013	Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 2009 đến 2012	Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế	Trưởng Ban kiểm soát
	Từ 2013 đến 5/2014	Công ty cổ phần vận tải dầu khí Đông Dương	Kế toán trưởng
	Từ 2013 đến 4/2014	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	Trưởng Ban kiểm soát
	Từ 4/2014 đến 5/2014	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT
	Từ 6/2014 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Bà hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 28/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	Thành viên HĐQT
	Từ 21/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Du lịch C.E.O	Thành viên HĐQT
	Từ 23/3/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình	Thành viên HĐQT
	Từ 05/4/2022 đến nay	Trường Cao đẳng Đại Việt	Thành viên HĐQT
	Từ 25/3/2022 đến nay	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Thành viên HĐQT
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		

Đại diện sở hữu :	0 cổ phần
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đang ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao:</li> <li>- Năm 2020: 84.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2021: 84.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2022: 84.000.000 đồng</li> </ul> <p>Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</p>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.1.4 Ông Trần Trung Kết - Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Trần Trung Kết		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1983		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư hạ tầng đô thị		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 7/2007 đến 9/2011	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Cán bộ Kỹ thuật, Phó Ban QLDA
	Từ 10/2011 đến 3/2020	Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	Phó Giám đốc, Giám đốc
	Từ 3/2020 đến 12/2021	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 8/2020 đến 12/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 7/2020 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Giám đốc Ban QLDA 4
	Từ 8/2020 đến nay	Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	Tổng Giám đốc
	Từ 12/2021 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Tổng Giám đốc
		Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	Tổng Giám đốc
	Từ 3/2022 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc		Thành viên HĐQT	
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Giám đốc Ban Quản lý Dự án 4		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 3/2022 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 3/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	

	Quốc	
	6/2020 đến nay	Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc Tổng Giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ	10.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ	
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần	
Sở hữu cá nhân	10.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ	
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu		
+ Em trai: Trần Văn Đoàn	Số cổ phần: 40.500 cổ phần, chiếm 0,016% vốn điều lệ	
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:		
+ Em trai: Trần Văn Đoàn	CCCD 035085004137 cấp ngày 10/05/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: CC TL Victory An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội.	
+ Anh rể: Cao Văn Kiên	CCCD 036079002175 cấp ngày 14/4/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: The pride, KĐT An Hưng, La Khê, Hà Đông, Hà Nội	
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm	Không có	

quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 0 đồng</li> <li>- Năm 2021: 0 đồng</li> <li>- Năm 2022: 56.000.000 đồng</li> </ul> </li> <li>• Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.1.5 Ông Hoàng Thiết Hùng – Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên:	Hoàng Thiết Hùng		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1972		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1996 đến 2012	Công ty cổ phần Xây dựng số 1 – Vinaconex	Cán bộ kỹ thuật; Chủ nhiệm công trình; Phó Giám đốc xí nghiệp 1; Đội trưởng Đội xây dựng số 7
	Từ 2012 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai - VFI Group.	Giám đốc Ban quản lý dự án; Phó Tổng Giám đốc thường trực
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2012 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai - VFI Group.	Giám đốc Ban quản lý dự án; Phó Tổng Giám đốc thường trực
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		

Dại diện sở hữu :	0 cổ phần
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 0 đồng</li> <li>- Năm 2021: 0 đồng</li> <li>- Năm 2022: 56.000.000 đồng</li> </ul> </li> <li>• Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.2. Ban kiểm soát



Ban kiểm soát của Công ty gồm 3 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Thị Thùy Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bùi Đức Thuyên	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Nguyễn Thu Phương	Thành viên Ban Kiểm soát

▪ **Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Kiểm soát:**

**3.2.1 Bà Trần Thị Thùy Linh – Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên:	Trần Thị Thùy Linh		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1979		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Tài chính – kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2004 đến 05/2015	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó phòng Tài chính kế toán
	Từ 05/2015 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Trưởng Ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không có		
- Số cổ phần nắm giữ	79.875 cổ phần, chiếm 0,031% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	79.875 cổ phần, chiếm 0,031% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có		

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 48.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2021: 48.000.000 đồng</li> </ul> </li> <li>• Năm 2022: 48.000.000 đồng Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.2.2 Ông Bùi Đức Thuyên – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Bùi Đức Thuyên		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1950		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Tài chính kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1980 đến nay	Công ty Cổ phần Lâm Sản Nam Định	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

	Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1980 đến nay	Công ty Cổ phần Lâm Sản Nam Định	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ	50.035 cổ phần, chiếm 0,019% vốn điều lệ		
Dại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	50.035 cổ phần, chiếm 0,019% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành			
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có		
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao:</li> </ul>		

thường, cổ phiếu được nhân theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 36.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2021: 36.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2022: 36.000.000 đồng</li> </ul> Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.2.3 Bà Nguyễn Thu Phương – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Nguyễn Thu Phương		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1987		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2010 đến 4/2016	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Kế toán
	Từ 5/2016 đến 6/2020	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú quốc	Kế toán trưởng
	Từ 6/2020 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không có		
- Số cổ phần nắm giữ	Không có		
Đại diện sở hữu :	Không có		
Sở hữu cá nhân	Không có		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát	Không có		

hành:	
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thù lao:</li> <li>- Năm 2020: 18.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2021: 36.000.000 đồng</li> <li>- Năm 2022: 36.000.000 đồng</li> </ul> Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đoàn Văn Minh	Tổng Giám đốc
2	Tạ Văn Tố	Phó Tổng Giám đốc thường trực
3	Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc
4	Đỗ Phương Anh	Phó Tổng Giám đốc
5	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc

6	Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc
7	Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng

▪ Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

3.3.1. Ông Đoàn Văn Minh – Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Đoàn Văn Minh		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1976		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2000 đến 2/2008	Chi nhánh Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu và hợp tác đầu tư Vilexim - Bộ Thương Mại	Cán bộ nghiệp vụ, Trưởng phòng, Phó Giám đốc
	Từ 3/2008 đến nay	Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	Giám đốc
	Từ 9/2015 đến nay	Trường Cao đẳng Đại Việt	Hiệu trưởng
	Từ 7/2020 đến 6/2021	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 7/2021 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 24/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	Thành viên HĐQT
	Từ 31/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Thành viên HĐQT
	Từ 28/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Văn Đồn	Thành viên HĐQT
	Từ 18/3/2008	Công ty cổ phần Phát	Chủ tịch HĐQT kiêm

	đến nay	triển Dịch vụ C.E.O	Giám đốc
	Từ 22/02/2008 đến nay	Trường cao đẳng Đại Việt	Thành viên HĐQT kiêm Hiệu trưởng
	Từ 25/3/2022 đến nay	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
	Từ 18/3/2022 đến nay	Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế C.E.O	Chủ tịch Công ty
- Số cổ phần nắm giữ	50 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	50 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu			
+ Vợ: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 33 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
+ Anh trai: Đoàn Văn Bình	Số cổ phần: 70.500.000 cổ phần, chiếm 27,4 % vốn điều lệ		
+ Chị gái: Đoàn Thị Thảo	Số cổ phần: 240 cổ phần, chiếm 0,0009% vốn điều lệ		
+ Chị dâu: Đỗ Phương Anh	Số cổ phần: 1.072.500 cổ phần, chiếm 0,42% vốn điều lệ		
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	Số cổ phần: 2.177 cổ phần, chiếm 0,0008% vốn điều lệ		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:			
+ Vợ: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035176001173 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Phòng 311-CT3-1 KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội		
+ Anh trai: Đoàn Văn Bình	CCCD 035071001342 cấp ngày 04/07/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội		
+ Chị gái: Đoàn Thị Thảo	CCCD 035173000066 cấp ngày 10/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm,		

	Hà Nội
+ Chị dâu: Đỗ Phương Anh	CCCD 001179016179 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
+ Em dâu: Nguyễn Khánh Thu	CMT 013124789 cấp ngày 22/10/2008 tại Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội Địa chỉ thường trú: Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiền lương, tiền thưởng <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 148.738.590 đồng</li> <li>- Năm 2021: 270.036.221 đồng</li> <li>- Năm 2022: 1.310.075.756 đồng</li> </ul> </li> <li>• Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</li> </ul>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3.2. Ông Tạ Văn Tố – Phó Tổng Giám đốc thường trực

- Họ và tên:	Tạ Văn Tố
- Giới tính:	Nam



- Năm sinh:	1971		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 01/1994 đến 06/2000	Công ty xây dựng số 1 – Vinaconex	Cán bộ kỹ thuật
	Từ 07/2000 đến 2/2002	Công ty cổ phần xây dựng số 9 – Vinaconex	Cán bộ kinh tế - kế hoạch
	Từ 02/2002 đến 09/2005	Công ty TNHH Thương mại, xây dựng và công nghệ Việt Nam (Viteco)	Trưởng phòng kế hoạch
	Từ 10/2005 đến 03/2007	Công ty TNHH Thương mại, xây dựng và công nghệ Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O)	Phó Giám đốc
	Từ 03/2007 đến 04/2014	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
	Từ 05/2014 đến 06/2021	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
	Từ 07/2021 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc thường trực
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc thường trực		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 29/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang	Chủ tịch HĐQT
	Từ 30/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	Chủ tịch HĐQT
Từ 23/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần phát triển Quảng Bình	Chủ tịch HĐQT	
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần		

- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiền lương, tiền thưởng:</li> <li>- Năm 2020: 1.193.484.615 đồng</li> <li>- Năm 2021: 781.583.223 đồng</li> <li>- Năm 2022: 703.598.612 đồng</li> </ul> <p>Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</p>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3.1. Bà Vũ Thị Lan Anh – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Vũ Thị Lan Anh
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	1973

- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 1995 đến 1996	Xí nghiệp liên doanh Đông Đô - FUJICAB	Kế toán
	Từ 1996 đến 1999	Công ty dịch vụ vật tư Bưu điện Hà Nội	Phó phòng Tài chính kế toán
	Từ 1999 đến 2009	VNPT Hà Nội	Kế toán
	Từ 2009 đến 2013	Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Từ 2009 đến 2012	Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế	Trưởng Ban kiểm soát
	Từ 2013 đến 5/2014	Công ty cổ phần vận tải dầu khí Đông Dương	Kế toán trưởng
	Từ 2013 đến 4/2014	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	Trưởng Ban kiểm soát
	Từ 4/2014 đến 5/2014	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT
	Từ 6/2014 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Bà hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 28/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Dồn	Thành viên HĐQT
	Từ 21/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần Du lịch C.E.O	Thành viên HĐQT
	Từ 23/3/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Quảng Bình	Thành viên HĐQT
	Từ 26/4/2022 đến nay	Trường Cao đẳng Đại Việt	Thành viên HĐQT
	Từ 25/3/2022	Công ty TNHH C.E.O	Thành viên HĐQT

	đến nay	Hospitality	
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:			
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có		
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiền lương, tiền thưởng:</li> <li>- Năm 2020: 1.074.266.501 đồng</li> <li>- Năm 2021: 698.437.662 đồng</li> <li>- Năm 2022: 1.116.696.682 đồng</li> </ul> Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không	

- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
--------------------------------	----------

### 3.3.2. Bà Đỗ Phương Anh – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Đỗ Phương Anh		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1979		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2001 đến 2008	Công ty TNHH Giấy vi tính Liên Sơn	
	Từ 2008 đến 02/2019	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Giám đốc Ban kinh doanh
	Từ 02/2019 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không có		
- Số cổ phần nắm giữ	1.072.500 cổ phần chiếm 0,42% vốn điều lệ		
Dại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	1.072.500 cổ phần chiếm 0,42% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu			
+ Mẹ: Đào Thị Tân	Số cổ phần: 75 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ		
+ Chồng: Đoàn Văn Bình	Số cổ phần: 70.500.000 cổ phần, chiếm 27,4 % vốn điều lệ		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:			
+ Mẹ: Đào Thị Tân	CCCD 001156001019 cấp ngày 14/11/2007 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư		

	Địa chỉ thường trú: Số 09 Nhà Hòa, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
+ Chồng: Đoàn Văn Bình	CCCD 035071001342 cấp ngày 04/07/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL, Cư trú và DLQG về dân cư Địa chỉ thường trú: Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Tiền lương, tiền thưởng: - Năm 2020: 1.073.942.501 đồng - Năm 2021: 697.807.662 đồng - Năm 2022: 1.179.071.682 đồng Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3.3. Ông Cao Văn Kiên – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Cao Văn Kiên
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	1979
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12

- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	2002	Tổng công ty xây dựng và phát triển hạ tầng Licogi	Cán bộ kỹ thuật
	Từ 2002 đến 2003	Công ty cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội	Kỹ sư thiết kế
	Từ 2003 đến 2005	Công ty xây dựng và ứng dụng công nghệ mới – Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội	Cán bộ kỹ thuật, Chỉ huy trưởng
	Từ 2005-2007	Công ty Toyota Mỹ Đình	Cán bộ Ban QLDA
	Từ 2007 đến 05/2014	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Cán bộ Ban QLDA, Phó Ban QLDA, Giám đốc Ban QLDA
	Từ 05/2014 đến 01/2018	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Trung tâm tư vấn CEO
	Từ 01/2018 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	Tổng Giám đốc
	Từ 01/2018 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 03/2022 đến nay	Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	Thành viên HĐQT
	Từ 01/2018 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn	Tổng Giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần		
- Những người có liên	Không có		

quan nắm giữ cùng cổ phiếu	
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>Tiền lương, tiền thưởng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 162.784.297 đồng</li> <li>- Năm 2021: 168.244.993 đồng</li> <li>- Năm 2022: 269.534.204 đồng</li> </ul> <p>Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</p>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3.4. Ông Trần Đạo Đức – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Trần Đạo Đức
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	1973



- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 10/1994 đến 02/1998	Công ty xây dựng Toda (Nhật Bản)	Nhân viên tổng hợp, Trưởng phòng
	Từ 10/1998 đến 01/1999	Zamil Steel Vietnam	Nhân viên phòng dịch vụ nhà máy
	Từ 02/1999 đến 10/2005	Công ty xây lắp 665-Bộ Quốc phòng	Trưởng phòng hành chính
	Từ 10/2005 đến 05/2008	Công ty TNHH MTV Cung ứng Lao động Quốc tế (LATUCO)	Trưởng phòng hành chính kiêm trợ lý Giám đốc
	Từ 06/2008 đến 10/2013	Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp dầu khí Sài Gòn	Phó Giám đốc
	Từ 11/2013 đến 07/2014	Công ty cổ phần Innovo	Thành viên Ban Giám đốc, Giám đốc Hành chính – Nhân sự
	Từ 08/2014 đến 12/2021	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc	Tổng Giám đốc
	Từ 8/2016 đến 12/2021	Công ty cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Tổng Giám đốc
	Từ 08/2016 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 29/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang	Thành viên HĐQT
	Từ 21/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần du lịch C.E.O	Chủ tịch HĐQT
	Từ 23/3/2022 đến nay	Công ty cổ phần phát triển Quảng Bình	Thành viên HĐQT
Từ 12/2016 đến nay	Công ty TNHH C.E.O Hospitality	Thành viên HĐQT	
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần		

Đại diện sở hữu :	0 cổ phần
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>Tiền lương, tiền thưởng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: Không</li> <li>- Năm 2021: Không</li> <li>- Năm 2022: 1.179.071.682 đồng</li> </ul> <p>Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</p>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

### 3.3.5. Bà Đỗ Thị Thơm - Kế toán trưởng

- Họ và tên:	Đỗ Thị Thom		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1980		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Tài chính – Kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2002 đến 2007	Công ty TNHH Thương mại, xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco)	Kế toán trưởng
	Từ 2007 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O	Kế toán trưởng
	Từ 04/2009 đến 2021	Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	Thành viên Ban kiểm soát
	Từ 03/2009 đến 2018	Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	Thành viên Ban kiểm soát
	Từ 2018 đến nay	Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Kế toán trưởng		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Bà hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	Từ 2018 đến nay	Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O	Trưởng Ban kiểm soát
- Số cổ phần nắm giữ	5 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần		
Sở hữu cá nhân	5 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có		
- Lợi ích liên quan đối			

với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>Tiền lương, tiền thưởng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2020: 415.845.486 đồng</li> <li>- Năm 2021: 418.023.204 đồng</li> <li>- Năm 2022: 597.303.646 đồng</li> </ul> <p>Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động và các lợi ích khác: Không</p>
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

## VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/1 cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng chào bán	257.339.985 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	252.193.185 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động	5.146.800 cổ phiếu

4. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:**

2.573.399.850.000 đồng

5. **Giá chào bán dự kiến**

- Cho cổ đông hiện hữu 10.000 đồng/1 cổ phiếu
- Cho CBNV theo chương trình lựa 10.000 đồng/1 cổ phiếu

6. **Phương pháp tính giá**

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dựa 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 31/12/2021**

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

STT	Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC 31/12/2021
I	Vốn chủ sở hữu	Đồng	3.534.352.256.375
II	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đồng	533.717.180.288
III	Số lượng CP lưu hành	CP	257.339.985
IV	Giá trị sổ sách mỗi CP (IV)=[(I)-(II)]/(III)	Đồng	11.660

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 thị trường:**

Giá sử giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền của cổ phiếu CEO là 30.000 đồng/ cổ phiếu.

Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{Pt + Pr_1 * I_1}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 30.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr<sub>1</sub>: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ I<sub>1</sub>: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (98%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{Pt + [Pr_1 * 98\%]}{1 + 98\%}$$

$$30.000 + 10.000 * 98\%$$

$$1 + 98\%$$

$$= 20.101 \text{ đồng/ cổ phần}$$

Cổ phiếu của Công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong Công ty, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động được Công ty xác định bằng 10.000 đồng/ cổ phần.

## 7. Phương thức phân phối

### 7.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

i. Số lượng cổ phiếu phát hành tối đa:	5.146.800 cổ phiếu tương đương 2% số lượng cổ phiếu đang lưu hành
ii. Tổng giá trị chào bán tối đa (tính theo mệnh giá):	51.468.000.000 đồng
iii. Phương thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu cho CBCNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động
iv. Đối tượng chào bán:	Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ chủ chốt của Công ty và các Công ty con và người lao động đã ký hợp đồng lao động và có nhiều đóng góp cho Công ty; Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt tiêu chuẩn và danh sách chi tiết đối tượng được mua cổ phiếu; phê duyệt nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện theo chương trình lựa chọn người lao động
v. Phương thức phân phối:	Cổ phiếu phát hành cho CBNV được phân phối trực tiếp cho CBNV
vi. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành thêm cho CBCNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
vii. Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:	Số lượng cổ phần do người lao động không đăng ký mua hết được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho một số người lao động khác trong Công ty với mức giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt tiêu chuẩn và danh sách chi tiết đối tượng được mua số cổ phiếu còn dư khi phát hành ESOP; phê duyệt nguyên tắc xác định số cổ

	phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện. Việc phân phối số cổ phiếu chưa phân phối hết cho người lao động khác phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
--	---

**7.2. Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ**

i. Số lượng cổ phần phát hành tối đa:	252.193.185 cổ phần, tương đương 98% trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành
ii. Tổng giá trị chào bán tối đa (tính theo mệnh giá):	2.521.931.850.000 đồng
iii. Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.
iv. Phương thức phân phối	Cổ phiếu phát hành thêm được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền
v. Tỷ lệ thực hiện quyền:	Theo tỷ lệ thực hiện quyền là 100:98 (cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 100 quyền được mua 98 cổ phần mới).
vi. Nguyên tắc làm tròn:	Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ.
vii. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
viii. Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không chuyển nhượng cho người thứ 3). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua cần thực hiện ít nhất 05 ngày làm việc trước khi kết thúc thời gian thực hiện quyền mua để có thời gian xử lý các vấn đề phát sinh (nếu có).
ix. Phương thức xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết:	Số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực đăng ký mua, không nộp tiền sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán. Đại hội đồng cổ đông thông qua tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu

	<p>tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư này, cụ thể như sau:</p> <p>Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CEO;</li> <li>• Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của CEO;</li> <li>• Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của CEO.</li> </ul> <p>Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng (một) 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. (ngày kết thúc đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).</p> <p>Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tuân thủ quy định tại điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.”</li> <li>• Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.</li> </ul> <p>Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ cẩn trọng trong việc lựa chọn các nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.</p> <p>Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được huỷ và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.</p>
--	--

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### **8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:**

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu 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.



Việc phát hành cổ phiếu cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động sẽ được thực hiện sau ngày chốt danh sách cổ đông hiện hữu nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

### **8.2. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:**

Đối với số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu: là số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

Đối với số lượng cổ phiếu chào bán cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động: là số lượng cổ phiếu CBNV được mua theo Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp cho người lao động khác

### **8.3. Phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu**

#### *Phương thức thanh toán*

Đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: Trong thời hạn ít nhất 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu quyền mua sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở Thành viên Lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa (*chi tiết về tài khoản phong tỏa tại mục VII.12 dưới đây*).

Đối với cổ phiếu chào bán cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động: Người lao động thực hiện quyền mua cổ phần tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa (*chi tiết về tài khoản phong tỏa tại mục VII.12 dưới đây*).

#### *Chuyển giao cổ phiếu:*

Đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: Sau khi Công ty hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm tại Trụ sở của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã cấp.

Đối với cổ phiếu chào bán cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động: CBNV sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu tại Trụ sở của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O.

### **8.4. Quyền lợi của người mua cổ phiếu:**

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ phiếu phát hành cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động là cổ phiếu phổ thông, hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

(ngày kết thúc đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).

- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:  
Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.
- Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:

**Đối với cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu:**

**Phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn:**

Số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị huỷ bỏ.

**Phương án xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết:**

Số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

Đại hội đồng cổ đông thông qua tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư này, cụ thể như sau:

Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết:

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CEO;
- Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của CEO;
- Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của CEO.

Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng (một) 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (ngày kết thúc đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.”
- Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ cân trọng trong việc lựa chọn các nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được huỷ và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

**Đối với cổ phiếu phát hành cho CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động:**

Phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán số lượng cổ phiếu được mua của CBNV và số lượng cổ phiếu người lao động không đăng ký hết:

- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân phối cho người lao động khác trong Công ty với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu. Tiêu chí cụ thể do HĐQT quyết định.
- Số lượng cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một (01) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. (ngày kết thúc đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).

**8.5. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua của cổ đông hiện hữu không đạt mức tối thiểu:**

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu là 252.193.185 cổ phiếu.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán là: 70% tổng số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lượng cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu là 176.535.230 cổ phiếu (=70% x 252.193.185).

Trường hợp Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và thực hiện xử lý cổ phiếu còn dư mà đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu (70%), trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian xử lý cổ phiếu còn dư (tính cả thời gian gia hạn xử lý cổ phiếu còn dư (nếu có)), Công ty sẽ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và công bố thông tin về việc đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và thực hiện huỷ bỏ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Công ty sẽ thực hiện hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu theo các bước như sau:

(1) Lập danh sách nhà đầu tư đã mua cổ phiếu trong đợt phát hành tại ngày kết thúc thời gian xử lý cổ phiếu còn dư.

Danh sách gồm hai bộ phận là danh sách nhà đầu tư đã lưu ký và nhà đầu tư chưa lưu ký.

(2) Thực hiện hoàn trả tiền cho nhà đầu tư mua cổ phiếu trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về việc đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.

(3) Phương thức hoàn trả:

- Đối với các nhà đầu tư chưa lưu ký:

Công ty liên hệ trực tiếp với các nhà đầu tư này do khi thực hiện mua cổ phiếu các nhà đầu tư này đã có đơn đăng ký mua cổ phiếu và có đầy đủ thông tin cá nhân cũng như thông tin tài khoản chuyển tiền.

Công ty sẽ thực hiện xác nhận bằng văn bản thông tin cá nhân cũng như thông tin tài khoản chuyển tiền của nhà đầu tư, sau đó, Công ty sẽ thực hiện chuyển tiền vào tài khoản mà nhà đầu tư chỉ định.

- Đối với các nhà đầu tư đã lưu ký:

Công ty sẽ đề nghị Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam hỗ trợ trong việc liên hệ với các công ty chứng khoán nơi các nhà đầu tư đã lưu ký mở tài khoản. Công ty sẽ thực hiện xác nhận bằng văn bản thông tin tài khoản chứng khoán của các nhà đầu tư với các công ty chứng khoán nói trên.

Sau khi xác nhận thông tin các nhà đầu tư, tùy theo thoả thuận của Công ty với Tổng Công

ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và các công ty chứng khoán nói trên mà Công ty sẽ chuyển số tiền mà các nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu kèm theo phí chuyển tiền dự kiến cho từng nhà đầu tư cho Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam hoặc cho từng công ty chứng khoán nơi các nhà đầu tư đã lưu ký mở tài khoản.

(4) Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc hoàn trả tiền cho nhà đầu tư.

#### 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ được nhận quyền mua cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện sau ngày chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phần.

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý II- Quý III/2023.

**Bảng 25: Lịch trình phân phối cổ phiếu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) để triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 12
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+13
6	Thông báo thời gian mua cổ phiếu của CBNV theo chương trình lựa chọn người lao động	Từ D+14
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần. CBNV nộp tiền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Tổng hợp kết quả mua cổ phiếu của CBNV Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+50

STT	Nội dung công việc	Thời gian
9	Xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phần không chào bán hết (nếu có).	D+50 đến D+61
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán.</li> <li>- Công bố thông tin về kết quả chào bán kèm theo xác nhận của ngân hàng thương mại nơi mở tài khoản phong tỏa về số tiền thu được từ đợt chào bán.</li> <li>- Công bố thông tin về số lượng cổ phiếu lưu hành</li> </ul>	D+62
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nộp Hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung</li> <li>- Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán bổ sung và Quyết định niêm yết bổ sung</li> <li>- Đăng ký ngày giao dịch bổ sung và Công bố thông tin về ngày giao dịch bổ sung</li> <li>- Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký</li> </ul>	Từ D+62 đến D+82
12	- Giao dịch cổ phiếu phát hành bổ sung	D+88

#### 10. 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 cổ phiếu.
- Thời gian thực hiện quyền: Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến ở trên.
- Phương thức thực hiện quyền: Cổ đông đã lưu ký chứng khoán đăng ký mua cổ phiếu, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thực hiện quyền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ thực hiện các quyền tương tự trên tại trụ sở 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. 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.

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

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba và chỉ chuyển nhượng cho nhà đầu tư trong nước, không chuyển nhượng cho nhà đầu tư nước ngoài.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua chào bán trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng (một) 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. (ngày kết thúc đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).
- Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.

#### **12. 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 như sau:

Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

Tài khoản số : 22210003356666

Chủ tài khoản : Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O.

#### **13. Huỷ bỏ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu**

Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được chào bán cho nhà đầu tư không đạt tối thiểu 176.535.230 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 70% số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu để thực hiện dự án.

Thời hạn, phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư được làm rõ tại Mục 8.5 Phần VII trên đây.

Trong trường hợp quá thời hạn hoàn trả, Công ty chưa thực hiện thanh toán, Công ty cam kết thanh toán lãi cho nhà đầu tư đối với số tiền phải hoàn trả cho số ngày thực tế chậm trả theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Hội sở chính - Hà Nội công bố tại ngày hoàn trả.

#### **14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tuân theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán. Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty, Công ty sẽ triển khai thực hiện như sau:

- Công ty sẽ thông báo đến Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam để các cơ quan Nhà nước điều chỉnh room sở hữu nước ngoài đối với cổ phiếu của Công ty theo đúng quy định.
- Công ty cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Chứng khoán 2019 và Điều lệ của Công ty.
- Đối với việc xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết, sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu, HĐQT Công ty cam kết sẽ cân trọng trong việc lựa chọn các nhà đầu tư khác để chào bán

số cổ phần còn lại chưa phân phối hết để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

- Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa đối với việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động:
  - + Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O, người lao động là người nước ngoài không được tham gia mua cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động.
  - + Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán số lượng cổ phiếu được mua của cán bộ nhân viên và số lượng cổ phiếu người lao động không đăng ký hết, Hội đồng quản trị quyết định phân phối cho người lao động khác trong công ty với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu với tiêu chí người lao động được phân phối không phải là người nước ngoài.

## 15. Các loại thuế liên quan

### Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

- Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thương, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

### Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

## 16. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch chứng khoán, đảm bảo tuân thủ quy định việc Tổ chức phát hành phải hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Kế hoạch cụ thể:

Ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ thực hiện phát hành báo cáo kiểm toán vốn chủ sở hữu và tiến hành nộp đồng thời hồ sơ điều chỉnh đăng ký chứng khoán và hồ sơ đăng ký niêm yết để đảm bảo hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

**17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có.

**VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

**1. Mục đích chào bán**

STT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences)	800.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế
2.	Tặng vốn cho các Công ty con:		
2.1	Tặng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.000.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.2	Tặng vốn Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	200.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.3	Tặng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	200.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.4	Tặng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	105.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.5	Tặng vốn Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	51.000.000.000	Năm 2023 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
3.	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh	217.399.850.000	Trong năm 2023 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	

**2. Phương án khả thi**

**2.1. Thông tin về phương án khả thi**

Tên dự án: Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án



## **Sonasea Residences)**

Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Vị trí dự án:	Thuộc khu Phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Tổng diện tích khu đất:	62,51 ha
Quy mô đầu tư:	Bao gồm biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại, nhà ở chung cư, các công trình công cộng dịch vụ khác theo quy hoạch
Cơ quan lập dự án:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Cấp có thẩm quyền phê duyệt:	UBND tỉnh Kiên Giang
Tổng mức đầu tư:	2.861.144.000.000 đồng

### **2.2. Hiệu quả kinh doanh, khai thác của Dự án**

Dự án sẽ đóng góp vào doanh thu, lợi nhuận cho Tập đoàn CEO các năm tới (năm 2023 - 2025) với mức doanh thu tạm tính khoảng 2.918.000.000.000 đồng, lợi nhuận trước thuế khoảng 534.000.000.000 đồng.

### **2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi: Không có**

## **3. Thông tin về tình hình triển khai dự án**

### **3.1. Cơ sở pháp lý của dự án:**

#### **3.1.1. Chủ trương đầu tư:**

- Ngày 01/04/2016 UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 747/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences do Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O làm chủ đầu tư.
- Ngày 25/9/2019 UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 2190/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Điểm b, Khoản 6 và Khoản 9, Điều 1 của Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 1/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences.
- Ngày 13/02/2023, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc ban hành Quyết định số 37/QĐ-BQLKKTQPQ về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định chấp thuận đầu tư số 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 và Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 25/9/2019.

#### **3.1.2. Quy hoạch:**

- Ngày 22/04/2014 UBND tỉnh Kiên Giang có Quyết định số 900/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 617.574 m<sup>2</sup> – tỷ lệ 1/500.

- Ngày 18/6/2019 Ban QLKKTQP tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 143/QĐ-QLKKTQP về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Khoản 6.2, Điều 1, Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/04/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

### 3.1.3. Về đất đai:

- Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

### 3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

Hiện nay, dự án đã cơ bản thực hiện xong công tác bồi thường GPMB, Tập đoàn CEO đang triển khai thực hiện các nội dung công việc tiếp theo như sau:

- Hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Thúc đẩy các thủ tục pháp lý tiếp theo để đầu tư dự án theo tiến độ được duyệt: Quyết định giao đất, tính tiền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn thiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

Dự kiến Tập đoàn CEO sẽ hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy phép xây dựng vào Quý 2/2023

### 3.3. Tổng mức đầu tư của dự án, nhu cầu vốn cần huy động cho dự án:

#### 3.3.1. Tổng mức đầu tư của dự án Sonasea Residences:

STT	Nội dung	Tổng mức đầu tư (VND)	Tiến độ sử dụng vốn đến thời điểm 31/12/2022 (VND)	Nhu cầu vốn còn lại (VND)
<b>A</b>	<b>Tổng mức đầu tư</b>			
1	Chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị dự án	912.732.000.000	3.375.468.472	909.356.531.528
2	Chi phí tư vấn, dự phòng và chi phí khác	189.142.000.000	13.987.404.606	175.154.595.394
3	Chi phí GPMB, tiền sử dụng đất, trồng rừng thay thế, lãi vay...	1.759.270.000.000	342.000.000.000	1.417.270.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.861.144.000.000</b>	<b>359.362.873.078</b>	<b>2.501.781.126.922</b>
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn dự kiến</b>			
1	Vốn huy động từ	800.000.000.000		800.000.000.000

	việc phát hành thêm cổ phiếu			
2	Vốn tự có và vốn khác	2.061.144.000.000	359.362.873.078	1.701.781.126.922
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.861.144.000.000</b>	<b>359.362.873.078</b>	<b>2.501.781.126.922</b>

**3.3.2. Nhu cầu vốn cần huy động cho Dự án trong năm 2023 và Quý 1, Quý 2/2024:**

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023 (VNĐ)	Quý 1, Quý 2/2024
1	Chi phí đầu tư xây dựng dự án:	<b>1.196.184.317.735</b>	<b>759.000.000.000</b>
	- Chi phí bồi thường GPMB	293.500.000.000	-
	- Tiền sử dụng đất	600.000.000.000	524.000.000.000
	- Chi phí đầu tư xây dựng	302.684.317.735	235.000.000.000
2	Chi phí tư vấn, dự phòng và chi phí khác	30.000.000.000	30.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.226.184.317.735</b>	<b>789.000.000.000</b>

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành:

STT	Phương án phát hành	Số lượng cổ phần phát hành (cổ phiếu)	Giá bán	Số tiền dự kiến thu được (đồng)
1	Phát hành cổ phiếu cho người lao động	5.146.800	10.000 đồng/cổ phiếu	51.468.000.000
2	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	252.193.185	10.000 đồng/cổ phiếu	2.521.931.850.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>257.339.985</b>		<b>2.573.399.850.000</b>

- Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là **2.573.399.850.000** đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau

STT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences)	800.000.000.000	Năm 2023 - 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế
2.	Tặng vốn cho các Công ty con:		
2.1	Tặng vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn	1.000.000.000.000	Năm 2023 - 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.2	Tặng vốn cho Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	200.000.000.000	Năm 2023 - 2024

STT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
			Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.3	Tăng vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	200.000.000.000	Năm 2023 - 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.4	Tăng vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	105.000.000.000	Năm 2023 - 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
2.5	Tăng vốn cho Công ty cổ phần xây dựng C.E.O	51.000.000.000	Năm 2023 - 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán
3.	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh	217.399.850.000	Trong năm 2023 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.573.399.850.000</b>	

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên thì thứ tự mục đích ưu tiên từ trên xuống dưới như sau:

- Ưu tiên 1: Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences); tiếp đến
- Ưu tiên 2: Tăng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn; tiếp đến
- Ưu tiên 3: Tăng vốn Công ty TNHH C.E.O Quốc tế; tiếp đến
- Ưu tiên 4: Tăng vốn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang; tiếp đến
- Ưu tiên 5: Tăng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc; tiếp đến
- Ưu tiên 6: Tăng vốn Công ty cổ phần xây dựng C.E.O; tiếp đến
- Ưu tiên 7: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

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 chào bán không đủ như dự kiến, tùy vào tình hình thực tế, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị sẽ thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán toàn bộ số cổ phần còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;

Ngoài ra, nếu không thu đủ số tiền huy động dự kiến của đợt chào bán, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp và/hoặc các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

#### 1. Kế hoạch giải ngân vốn cho dự án từ đợt phát hành

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Tiến độ giải ngân	
		Năm 2023 (VNĐ)	Quý 1, Quý 2/2024 (VNĐ)
1	Chi phí đầu tư, xây dựng dự án bao gồm:	725.000.000.000	50.000.000.000
	- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	293.500.000.000	

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Tiến độ giải ngân	
		- Tiền sử dụng đất	356.500.000.000
	- Chi phí đầu tư xây dựng	75.000.000.000	50.000.000.000
2	Chi phí tư vấn, dự phòng và chi phí khác	25.000.000.000	
<b>Tổng cộng</b>		<b>750.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

## 2. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán để sử dụng vốn đối với dự án là: 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu để thực hiện dự án, số lượng cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu là 176.535.230 cổ phiếu ( $=70\% \times 252.193.185$ ).

Trường hợp tỷ lệ chào bán cho cổ đông hiện hữu không đạt mức tối thiểu này, Công ty sẽ thực hiện riêng rẽ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau:

- Tiến hành bổ sung phần vốn còn thiếu hụt thông qua vay vốn ngân hàng, các tổ chức tài chính theo các Hợp đồng tín dụng; và/hoặc
- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp; và/hoặc
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.

## 3. Tăng vốn cho các Công ty con

### 3.1. Tăng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn

#### 3.1.1. Thông tin của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701879860 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 05/7/2017, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 21/10/2019
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, Phát triển Bất động sản
- Vốn điều lệ hiện tại: 750.000.000.000 đồng
- Số cổ phần hiện tại: 75.000.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của CEO: 67.500.000 cổ phần
- Phương án tăng vốn: Thông qua tại nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông.
- Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 112.500.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 1.875.000.000.000 đồng
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2023
- Mục đích sử dụng vốn:

- + Đầu tư dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
- + Bổ sung vốn lưu động
- Số cổ phần được quyền mua của CEO: 101.250.000 cổ phần
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn với CEO và thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và cổ đông lớn của CEO:
  - + Thành viên HĐQT của CEO là thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn;
  - + Phó TGD của CEO là Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn
  - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn là cổ đông lớn của CEO

- **Cơ cấu cổ đông: Tại thời điểm 31/12/2022:**

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ % Vốn điều lệ
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	67.500.000	675.000.000.000	90%
Nguyễn Văn Hóa	3.750.000	37.500.000.000	5%
Đoàn Tiến Trung	3.750.000	37.500.000.000	5%
<b>Tổng</b>	<b>75.000.000</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>100%</b>

- **Tình hình tài chính:**

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>	<b>2.453.130.768.958</b>	<b>2.576.851.544.989</b>
1	Tài sản ngắn hạn	353.977.595.387	1.398.435.513.703
2	Tài sản dài hạn	2.099.153.173.570	1.178.416.031.286
<b>II</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>2.453.130.768.958</b>	<b>2.576.851.544.989</b>
1	Vốn chủ sở hữu	764.996.388.579	853.873.891.548
2	Nợ phải trả	1.688.134.380.379	1.722.977.653.441

*Nguồn: BCTC năm 2021 và BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn*

- **Kết quả kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.699.947.832.294</b>
Giá vốn hàng bán	871.804.498.682
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>828.143.333.612</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	6.064.013.777

Chi phí tài chính	51.013.063.813
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>50.917.855.706</i>
Chi phí bán hàng	289.605.566.404
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.514.654.763
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>483.074.062.409</b>
Thu nhập khác	5.472.842.195
Chi phí khác	452.151.922
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>5.020.690.273</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>488.094.752.682</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	97.717.610.855
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>390.377.141.827</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	

*Nguồn: BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn*

### 3.1.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở đầu tư dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4184061386 do Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh cấp ngày 15/8/2018 về việc thực hiện dự án đầu tư: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 3939/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/9/2019 về việc điều chỉnh Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;
- Quyết định số 171/QĐ-BQLKKTVD do Ban quản lý khu kinh tế Vân Đồn cấp ngày 30/6/2021 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;
- Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 09/1/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1;
- Quyết định số 2857/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15/7/2019 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 2) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
- Quyết định số 882/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/3/2020 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 3) với diện tích 42.770,1m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1;
- Quyết định số 1057/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/04/2021 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 4) với diện tích 25.234,1 m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân

Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;

- Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế về việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn đã hoàn thành đầy đủ việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất theo Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế;
- Giấy phép Xây dựng số 146/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng khối nhà ở LK-1N (bao gồm 08 căn hộ liền kề);
- Giấy phép Xây dựng số 147/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng các khối nhà LK-1A, LK-1B, LK-1C, LK-1D, LK-1E, LK-1G, LK-1H, LK-1K, LK-1L, LK-1M, LK-1P, LK-2A, LK-2B, LK-2C, LK-2D, LK-2E, LK-2G, LK-2H, LK-2K, LK-2L, LK-2M, LK-2N, LK-2P thuộc công trình nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2);
- Giấy phép Xây dựng số 268/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 02/8/2019 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2) – Phần hầm chung và cảnh quan phố đi bộ;
- Giấy phép Xây dựng số 107/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 15/5/2020 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ LK-3 (các khối nhà LK-3A, LK-3B, LK-3C, LK-3D);
- Giấy phép Xây dựng số 03/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 28/4/2022 cho phép xây dựng Phần móng cọc hạng mục Khách sạn – Căn hộ nghỉ dưỡng (giai đoạn 1); biệt thự nghỉ dưỡng; nhà hàng biển, nhà đón tiếp và hạ tầng kỹ thuật nội bộ.

### 3.1.3. Thông tin sơ bộ về dự án

<b>Tên dự án:</b>	Dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (viết tắt Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City)
<b>Vị trí:</b>	Xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn (Tập đoàn CEO sở hữu 90%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	358,5 ha
<b>Quy mô phân khu 1</b>	98,4ha, là Khu tổ hợp nghỉ dưỡng bao gồm Villas, Nhà phố thương mại, Tòa nhà hỗn hợp, khách sạn, condotel, bến du thuyền, shophouse, khu vui chơi giải trí.
<b>Thời gian thực hiện dự án phân khu 1:</b>	2018 - 2025
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	3.218 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai phân khu 1:</b>	Dự án đã triển khai thi công xong khối nhà LK1, LK2 và đang bàn giao cho khách hàng. HTKT, các hạng mục khác đang triển khai thi công theo tiến độ...

### 3.1.4. Nhu cầu sử dụng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn:



TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023	Quý 1, Quý 2/2024
1	Đầu tư dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City	902.000.000.000	610.000.000.000
2	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>952.000.000.000</b>	<b>660.000.000.000</b>

**3.1.5. Dự kiến nguồn thực hiện dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City:**

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Giá trị đầu tư Năm 2023	Giá trị đầu tư Quý 1, Quý 2/2024
1	Vốn huy động từ việc phát hành thêm cổ phiếu, vốn tự có	650.000.000.000	425.000.000.000
2	Vốn vay, nguồn huy động khác	252.000.000.000	185.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>902.000.000.000</b>	<b>610.000.000.000</b>

**3.1.6. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn:**

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 1.125.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau:

STT	Các mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Đầu tư xây dựng dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City, trong đó:	<b>1.075.000.000.000</b>	
	- Tiền sử dụng đất/tiền thuê đất	150.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật	180.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất	745.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
2.	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Đầu tư thiết bị, công cụ dụng cụ, khai trương vận hành khách sạn Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn	50.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Chi phí khác		

STT	Các mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.125.000.000.000</b>	

### 3.2. Tăng vốn Công ty TNHH C.E.O Quốc tế

#### 3.2.1. Thông tin của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102143374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/01/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 25/4/2022
- Địa chỉ 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, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, Phát triển Bất động sản
- Vốn điều lệ hiện tại: 380.000.000.000 đồng
- Số vốn sở hữu của CEO: 380.000.000.000 đồng
- Phương án tăng vốn: Thông qua tại Nghị quyết số 01B/2022/NQ-HĐQT ngày 22/3/2022 của Chủ sở hữu Công ty.
- Tổng số vốn dự kiến tăng thêm: 200.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 580.000.000.000 đồng
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2023
- Mục đích sử dụng vốn: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng công trình, kiến trúc trên đất dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh
- Số vốn góp được quyền mua của CEO: 200.000.000.000 đồng
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty TNHH C.E.O Quốc tế với CEO và thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng
- + CEO sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế;
- + Thành viên HĐQT của CEO là thành viên HĐQT của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế;
- + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH C.E.O Quốc tế là cổ đông lớn của CEO
- Cơ cấu thành viên góp vốn: Tại thời điểm 31/12/2022:

Tên cổ đông	Giá trị vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ % Vốn điều lệ
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	380.000.000.000	100%
<b>Tổng</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>100%</b>

#### Tình hình tài chính:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>	<b>391.794.167.740</b>	<b>426.473.433.779</b>
1	Tài sản ngắn hạn	390.588.213.825	416.078.735.848
2	Tài sản dài hạn	1.205.953.915	10.394.697.931
<b>II</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>391.794.167.740</b>	<b>426.473.433.779</b>
1	Vốn chủ sở hữu	390.342.376.365	399.736.648.905

2	Nợ phải trả	1.451.791.375	26.736.784.874
---	-------------	---------------	----------------

Nguồn: BCTC năm 2021, BCTC năm 2022 của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế

**Kết quả kinh doanh:**

Chi tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
Giá vốn hàng bán	-
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
Doanh thu hoạt động tài chính	4.285.082.385
Chi phí tài chính	570.707.482
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	570.707.482
Chi phí bán hàng	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.447.501.803
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>266.873.100</b>
Thu nhập khác	11.209.091
Chi phí khác	12.451.050
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>-1.241.959</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>265.631.141</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	227.013.601
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>38.617.540</b>

Nguồn: BCTC năm 2022 của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế

**3.2.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở đầu tư dự án**

- Quyết định số 2755/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu đô thị mới CEO Mê Linh;
- Quyết định số 1004/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 09/3/2020 về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;
- Quyết định số 1525/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 09/04/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;
- Quyết định số 1840/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 29/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Quyết định số 3501/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 20/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện

dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;

- Quyết định số 3665/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;
- Quyết định số 1536/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 1971/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 04/05/2021 Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: thôn Liêu Trì, xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3613/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3827/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/9/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3615/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa điểm: xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

### 3.2.3. Thông tin sơ bộ về dự án

<b>Vị trí:</b>	Xã Đại Thịnh, xã Tráng Việt, xã Mê Linh, xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (Tập đoàn CEO sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án với tổng diện tích 20,3 ha với các sản phẩm: Villa, Shophouse, Liên kề, Nhà ở xã hội, Toà nhà hỗn hợp
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2020 - 2026
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.168 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã cơ bản thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đang thúc đẩy thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất và xin cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật để triển khai đầu tư xây dựng .

### 3.2.4. Nhu cầu sử dụng vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023	Quý 1, Quý 2/2024
1	Đầu tư dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh	970.000.000.000	197.000.000.000
2	Bổ sung vốn lưu động	25.000.000.000	10.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>995.000.000.000</b>	<b>207.000.000.000</b>

### 3.2.5. Dự kiến nguồn thực hiện dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023	Quý 1, Quý 2/2024
1	Vốn huy động từ việc phát hành thêm cổ phiếu, vốn tự có	150.000.000.000	50.000.000.000
2	Vốn vay, nguồn huy động khác	820.000.000.000	147.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>970.000.000.000</b>	<b>197.000.000.000</b>

### 3.2.6. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn của Công ty TNHH C.E.O Quốc tế:

STT	Mục đích	Số tiền	Dự kiến sử dụng
1	Đầu tư xây dựng HTKT và đầu tư xây dựng công trình, kiến trúc trên đất dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh	200.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
<b>Cộng</b>		<b>200.000.000.000</b>	

### 3.3. Tăng vốn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang

#### 3.3.1. Thông tin của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201743588 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 29/5/2017, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 13/12/2019
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô D12b- Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, Phát triển Bất động sản
- Vốn điều lệ hiện tại: 300.000.000.000 đồng
- Số cổ phần hiện tại: 30.000.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của CEO: 29.700.000 cổ phần
- Phương án tăng vốn: Thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NQ/CEONT-ĐHĐCĐ ngày 29/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông.
- Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 21.000.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 510.000.000.000 đồng
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2023
- Mục đích sử dụng vốn:
  - + Đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang;
- Số cổ phần được quyền mua của CEO: 20.790.000 cổ phần
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang với CEO và thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và cổ đông lớn của CEO
  - + CEO sở hữu 99% vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang với CEO
  - + Thành viên HĐQT của CEO là thành viên HĐQT của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang với CEO
- Cơ cấu cổ đông: Tại thời điểm 31/12/2022:

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ % Vốn điều lệ
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	29.700.000	297.000.000.000	99%
Tạ Thị Huế	150.000	1.500.000.000	0,5%
Đào Vinh Quang	150.000	1.500.000.000	0,5%
<b>Tổng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>

- **Tình hình tài chính:**

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>	<b>324.387.660.933</b>	<b>317.948.556.265</b>
1	Tài sản ngắn hạn	273.264.059.048	263.341.715.086
2	Tài sản dài hạn	51.123.601.885	54.606.841.179
<b>II</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>324.387.660.933</b>	<b>317.948.556.265</b>
1	Vốn chủ sở hữu	323.743.656.301	309.674.959.476
2	Nợ phải trả	644.004.632	8.273.596.789

Nguồn: BCTC năm 2021, BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Nha Trang

- **Kết quả kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
Giá vốn hàng bán	-
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
Doanh thu hoạt động tài chính	<b>10.316.366.614</b>
Chi phí tài chính	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	-

Chi phí bán hàng	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.053.684.959
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>9.262.681.655</b>
Thu nhập khác	-
Chi phí khác	8.485.487
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(8.485.487)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>9.254.196.168</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.852.536.331
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>7.401.659.837</b>

*Nguồn: BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Nha Trang*

### 3.3.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở đầu tư dự án

- Quyết định số 643/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 04/3/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 1653A/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu Du lịch Green Hotel and Resort, tại Lô D12b – Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CT-14577 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/11/2017.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư, mã số dự án 2062303885 chứng nhận lần đầu ngày 12/8/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 30/6/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà đã chứng nhận đầu tư cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao tại địa điểm Lô D12b – Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà với tên dự án đầu tư là Khu du lịch Green Hotel & Resort.

Ngày 15/06/2021, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang đã có Văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, trong đó có nội dung điều chỉnh tên dự án từ Khu du lịch Green Hotel & Resort thành Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang.

Sau khi nhận được Văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà đã gửi Hồ sơ dự án và lấy ý kiến thẩm định của các sở, ngành và địa phương. Đến ngày 04/03/2022, UBND tỉnh Khánh Hoà đã ra Quyết định số 643/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với tên mới là Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang.

Vì vậy, tên gọi hiện tại của Dự án là Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang.

### 3.3.3. Thông tin sơ bộ về dự án

<b>Vị trí:</b>	Bãi Dài, Nha Trang, Khánh Hòa
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang (Tập đoàn CEO sở hữu 99%)

<b>Quy mô Dự án:</b>	7,97 ha bao gồm các sản phẩm, dịch vụ khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	Đến 5/2025
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	795 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang triển khai thủ tục xin giấy phép xây dựng và các thủ tục khác để triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt.

### 3.3.4. Nhu cầu sử dụng vốn của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023	Quý 1, Quý 2/2024
1	Chi phí đầu tư, xây dựng dự án	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Chi phí dự phòng và chi phí khác	20.000.000.000	10.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>220.000.000.000</b>	<b>210.000.000.000</b>

### 3.3.5. Dự kiến nguồn thực hiện dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Năm 2023	Quý 1, Quý 2/2024
1	Vốn huy động từ việc phát hành thêm cổ phiếu, vốn tự có	150.000.000.000	60.000.000.000
2	Vốn vay, nguồn huy động khác	70.000.000.000	150.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>220.000.000.000</b>	<b>210.000.000.000</b>

### 3.3.6. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang:

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 210.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho mục đích như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1	Chi phí Đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang: Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc trên đất Dự án	180.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024



STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
2	Chi phí dự phòng và chi phí khác để triển khai Dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang	30.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	<b>Tổng cộng</b>	<b>210.000.000.000</b>	

### 3.4. Tăng vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

#### 3.4.1. Thông tin Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700446176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 11/12/2003, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 19/01/2022
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort, tổ 5 ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, phát triển Bất động sản
- Vốn điều lệ hiện tại: 396.000.000.000 đồng
- Số cổ phần hiện tại: 3.960.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của CEO: 2.376.000 cổ phần
- Phương án tăng vốn: Thông qua tại nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông.
- Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 1.750.000 cổ phần
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 100.000 đồng/cổ phần
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 571.000.000.000 cổ phần
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2023
- Số cổ phần được quyền mua của CEO: 1.050.000 cổ phần
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc với CEO và thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và cổ đông lớn của CEO
  - + CEO sở hữu 60% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
  - + Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc của CEO là thành viên HĐQT, TGD của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc
  - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc là cổ đông lớn của CEO
- Cơ cấu cổ đông: Tại thời điểm 31/12/2022:

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ % Vốn điều lệ
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	2.376.000	237.600.000.000	60%
Nguyễn Thế Lam	792.000	79.200.000.000	20%
Đoàn Tiến Trung	792.000	79.200.000.000	20%
<b>Tổng</b>	<b>3.960.000</b>	<b>396.000.000.000</b>	<b>100%</b>

- Tình hình tài chính:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>	<b>2.384.833.489.954</b>	<b>2.003.544.704.838</b>
1	Tài sản ngắn hạn	698.695.838.990	458.360.153.226
2	Tài sản dài hạn	1.686.137.650.964	1.545.184.551.612
<b>II</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>2.384.833.489.954</b>	<b>2.003.544.704.838</b>
1	Vốn chủ sở hữu	147.234.213.025	(65.124.223.210)
2	Nợ phải trả	2.237.599.276.929	2.068.668.928.048

*Nguồn: BCTC năm 2021 và BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc*

**- Kết quả kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>407.657.479.297</b>
Giá vốn hàng bán	516.301.796.013
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(108.644.316.716)</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	204.217.223
Chi phí tài chính	97.665.557.831
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>97.407.629.533</i>
Chi phí bán hàng	2.629.838.494
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.732.994.592
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(220.468.490.410)</b>
Thu nhập khác	15.604.689.466
Chi phí khác	7.422.972.217
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>8.181.717.249</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(212.286.773.161)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(212.358.436.235)</b>

*Nguồn: BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc*

**3.4.2. Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc**

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 175.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau:

STT	Các mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Góp vốn vào Công ty con (Công ty TNHH một thành viên Phú Kiên Phú)	150.000.000.000	Năm 2023

	<p>Quốc). Thông tin công ty con như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty TNHH một thành viên Phú Kiên Phú Quốc</li> <li>- Địa chỉ trụ sở chính: Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas and Resort, tổ 5, ấp Đường Bào, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702075375 đăng ký lần đầu ngày 06/01/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/01/2021.</li> <li>- Vốn điều lệ hiện tại: 280.000.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi tỷ đồng)</li> <li>- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản</li> </ul>		
2.	Bổ sung vốn lưu động của Công ty	25.000.000.000	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Trả gốc và lãi các hợp đồng vay	8.500.000.000	
	- Sửa chữa nội, ngoại thất dự án Sonasea Villas & Resort	1.300.000.000	
	- Chi phí vận hành Khu du lịch Sonasea Villas and Resort	10.200.000.000	
	- Chi phí sửa chữa khách sạn	5.000.000.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>175.000.000.000</b>	

### 3.5. Tăng vốn Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

#### 3.5.1. Thông tin Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102389667 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/10/2007, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 30/7/2020
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, Tháp CEO, HH2-1, đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng
- Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 đồng
- Số cổ phần hiện tại: 10.000.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của CEO: 5.100.000 cổ phần
- Phương án tăng vốn: Thông qua tại nghị quyết số 01/2022/NQ-DHDCĐ ngày 30/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông.
- Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 10.000.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần

- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Thời gian dự kiến thực hiện: Năm 2023
- Số cổ phần được quyền mua của CEO: 5.100.000 cổ phần
- Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty cổ phần xây dựng C.E.O với CEO và thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và cổ đông lớn của CEO
  - + CEO sở hữu 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần xây dựng C.E.O
  - + Thành viên HĐQT của CEO là thành viên HĐQT của Công ty cổ phần xây dựng C.E.O
- Cơ cấu cổ đông: Tại thời điểm 31/12/2022:

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ % Vốn điều lệ
Công ty CP Tập đoàn C.E.O	5.100.000	51.000.000.000	51,00%
Nguyễn Sơn Hà	48.000	480.000.000	0,48%
Mai Giang Hương	27.420	274.200.000	0,27%
Phùng Tiến Thành	2.322.223	23.222.230.000	23,22%
Ngô Văn Anh	100.000	1.000.000.000	1,00%
Đào Thị Ngọc Bích	2.322.223	23.222.230.000	23,22%
Đào Minh Quang	80.134	801.340.000	0,81%
<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

- **Tình hình tài chính:**

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>	<b>588.453.042.796</b>	<b>627.663.124.621</b>
1	Tài sản ngắn hạn	554.612.109.950	603.381.452.212
2	Tài sản dài hạn	33.840.932.846	24.281.672.409
<b>II</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>588.453.042.796</b>	<b>627.663.124.621</b>
1	Vốn chủ sở hữu	179.315.703.135	180.903.302.143
2	Nợ phải trả	409.137.339.661	446.759.822.478

Nguồn: BCTC năm 2021, BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

- **Kết quả kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>254.835.119.833</b>
Giá vốn hàng bán	241.273.964.481
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>13.561.155.352</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	974.917.439
Chi phí tài chính	1.119.782.361
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1.119.782.361</i>
Chi phí bán hàng	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.589.777.744
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.826.512.686</b>
Thu nhập khác	14.888
Chi phí khác	721.505.246

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận khác	(721.490.358)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.105.022.328</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	517.423.320
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.587.599.008</b>

Nguồn: BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

### 3.5.2. Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty cổ phần xây dựng C.E.O

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 100.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau:

STT	Các mục đích sử dụng vốn	Số tiền đầu tư (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1	Đầu tư máy móc, thiết bị thi công cho các dự án:	<b>35.000.000.000</b>	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	- Hệ thống giáo chống	26.200.000.000	
	- Cầu tự hành	8.800.000.000	
2	Bổ sung vốn lưu động: mua nguyên vật liệu, hàng hóa đầu vào, thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp ...	<b>65.000.000.000</b>	Từ Năm 2023 đến hết Quý 2/2024
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	

### 4. Bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 217.399.850.000 VND

Nhu cầu vốn lưu động của CEO như sau:

Đơn vị tính: VND

Nhu cầu vốn lưu động	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024
Chi phí mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động thương mại	43.902.058.465	44.000.000.000	52.850.000.000	45.350.000.000	45.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.902.058.465</b>	<b>44.000.000.000</b>	<b>52.850.000.000</b>	<b>45.350.000.000</b>	<b>45.500.000.000</b>

Kế hoạch sử dụng vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:

Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Số tiền (VND)	Tiến độ giải ngân sử dụng
Chi phí mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động thương mại	217.399.850.000	Năm 2023
<b>Tổng cộng</b>	<b>217.399.850.000</b>	

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức tư vấn

---

#### **Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)**

Điện thoại : (84-24) 7304 5688. Fax: (84-24) 3726 2601.

Địa chỉ : Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Bloomberg : MBSV<GO>

### 2. Tổ chức kiểm toán

---

#### **Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 11 Toà nhà Sông Đà, ngõ 165 đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 62670491 Fax: (84-24) 62670494

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

## XI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 23 ngày 19/07/2021;
2. Phụ lục 2: Điều lệ của Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O;
3. Phụ lục 3: Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính đã kiểm toán của các năm 2021, 2022 và Báo cáo tài chính quý 1 năm 2023;
5. Phụ lục 5: Nghị quyết HĐQT số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022; Nghị quyết HĐQT số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 23/11/2022 và Nghị quyết HĐQT số 04/2023/NQ-HĐQT ngày 11/4/2023 về việc sửa đổi 01 số điều của Nghị quyết HĐQT số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/8/2022.
6. Phụ lục 6: Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 23/11/2022; Nghị quyết số 06/2023/NQ-HĐQT ngày 19/6/2023 của Hội đồng quản trị thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động năm 2022;
7. Phụ lục 7: Văn bản số 22-6/2022/CEO/CV-CTHĐQT ngày 27/6/2022 về cam kết của Hội đồng quản trị triển khai niêm yết cổ phiếu phát hành thêm;
8. Phụ lục 8: Thông báo tài khoản số 0141/BIDVTX-PGDPH ký ngày 21/02/2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân xác nhận tài khoản phong tỏa sử dụng cho mục đích thu tiền mua cổ phiếu phát hành ra công chúng;
9. Phụ lục 9: Văn bản số 23-6/2022/CEO/CV-TGD ngày 27/6/2022 về cam kết đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Luật Chứng khoán;
10. Phụ lục 10: Công văn số 24-6/2022/CEO/CV-TGD ngày 27/6/2022 về việc tách phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ của Công ty.
11. Phụ lục 11: Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn:

▪ **Tài liệu Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences (Dự án Sonasea Residences)**

- Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc;
- Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh Điểm b, Khoản 6 và Khoản 9, Điều 1 của Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Quyết định số 37/QĐ-BQLKKTQP ngày 13/02/2023 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định chấp thuận đầu tư số

747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 và Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 25/9/2019.

- Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/4/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 617.574m<sup>2</sup> – tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 143/QĐ-BQLKKTQP ngày 18/6/2019 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Khoản 6.2, Điều 1, Quyết định số 900/QĐ-UBND, ngày 22/4/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 617.574m<sup>2</sup>;
- Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Cam kết hỗ trợ vốn số số 1026/BIDV.TX-KHDN1 ngày 16/3/2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân cho dự án khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- **Tài liệu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701879860 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 21/10/2019;
- Biên bản số 01/2022/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn
- Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn;
- Nghị quyết số 03/2023/NQ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vân Đồn. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT ngày 10/10/2022;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4184061386 do Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh cấp ngày 15/8/2018 thực hiện dự án đầu tư: Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phần khu 1;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 3939/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/9/2019 về việc điều chỉnh Dự án đầu tư Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phần khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;
- Quyết định số 171/QĐ-BQLKKTVD do Ban quản lý khu kinh tế Vân Đồn cấp ngày 30/6/2021 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;
- Quyết định số 77/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/1/2019 về việc thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần



- Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
- Quyết định số 2857/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15/7/2019 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 2) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
  - Quyết định số 882/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 17/3/2020 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 3) với diện tích 42.770,1m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1;
  - Quyết định số 1057/QĐ-UBND do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/04/2021 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn (đợt 4) với diện tích 25.234,1 m<sup>2</sup> đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1;
  - Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế về việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vân Đồn đã hoàn thành đầy đủ việc nộp tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất theo Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý Khu Kinh tế;
  - Giấy phép Xây dựng số 146/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng khối nhà ở LK-1N (bao gồm 08 căn hộ liền kề);
  - Giấy phép Xây dựng số 147/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 26/4/2019 cho phép xây dựng các khối nhà LK-1A, LK-1B, LK-1C, LK-1D, LK-1E, LK-1G, LK-1H, LK-1K, LK-1L, LK-1M, LK-1P, LK-2A, LK-2B, LK-2C, LK-2D, LK-2E, LK-2G, LK-2H, LK-2K, LK-2L, LK-2M, LK-2N, LK-2P thuộc công trình nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2);
  - Giấy phép Xây dựng số 268/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 02/8/2019 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ (LK-1, LK-2) – Phần hầm chung và cảnh quan phố đi bộ;
  - Giấy phép Xây dựng số 107/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 15/5/2020 cho phép xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ LK-3 (các khối nhà LK-3A, LK-3B, LK-3C, LK-3D);
  - Giấy phép Xây dựng số 03/GPXD do UBND Huyện Vân Đồn cấp ngày 28/4/2022 cho phép xây dựng Phần móng cọc hạng mục Khách sạn – Căn hộ nghỉ dưỡng (giai đoạn 1); biệt thự nghỉ dưỡng; nhà hàng biển, nhà đón tiếp và hạ tầng kỹ thuật nội bộ.
- **Tài liệu Công ty TNHH C.E.O Quốc tế**
    - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102143374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 25/04/2022;
    - Biên bản số 01B/2022/BB-HĐQT ngày 22/3/2022 của Chủ sở hữu Công ty TNHH C.E.O Quốc tế;

- Nghị quyết số 01B/2022/NQ-HĐQT ngày 22/3/2022 của Chủ sở hữu Công ty TNHH C.E.O Quốc tế;
- Nghị quyết số 0504/2023/NQ-HĐTV ngày 10/4/2023 của Hội đồng thành viên thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty TNHH C.E.O Quốc tế. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐTV ngày 10/10/2022;
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2755/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26/6/2020;
- Quyết định số 1004/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 09/3/2020 về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;
- Quyết định số 1525/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 09/04/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;
- Quyết định số 1840/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 29/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Quyết định số 3501/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 20/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Tráng Việt (xâm canh xã Đại Thịnh), huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Quyết định số 3665/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa phận: xã Tráng Việt xâm canh tại xã Đại Thịnh;
- Quyết định số 1536/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/4/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 1) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 1971/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 04/05/2021 Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 2) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: thôn Liêu Trì, xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3613/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 4) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3827/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 13/9/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự

án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Địa điểm: xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3615/QĐ-UBND do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới CEO Mê Linh, huyện Mê Linh. Địa điểm: xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

▪ **Tài liệu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201743588 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 13/12/2019;
- Biên bản số 01/2022/BB/CEONT-ĐHĐCĐ ngày 29/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang;
- Nghị quyết số 01/2022/NQ/CEONT-ĐHĐCĐ ngày 29/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang;
- Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 12/8/2022;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 643/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 04/3/2022 để thực hiện dự án Khu du lịch Sonasea Premier Nha Trang;
- Quyết định số 1653A/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13/06/2016 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu Du lịch Green Hotek and Resort, tại lô D12b – Khu 4, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CT-14577 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/11/2017.

▪ **Tài liệu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700446176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 19/01/2022;
- Biên bản số 01/2022/BB-DHĐCĐ ngày 24/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc;
- Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc;
- Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 10/10/2022.

▪ **Tài liệu Công ty cổ phần xây dựng C.E.O**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102389667 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 30/07/2022;
- Biên bản số 01/2022/BB-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên

năm 2022 Công ty cổ phần xây dựng C.E.O;

- Nghị quyết 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần xây dựng C.E.O;
- Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần xây dựng C.E.O. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 10/10/2022.

**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,  
TỔ CHỨC TƯ VẤN**

*Hà Nội, ngày 19 tháng 6 năm 2023*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN MB  
TU. T. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Lê Thị Thu Hiền*



**CHỦ TỊCH HĐQT  
Đoàn Văn Bình**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đoàn Văn Minh**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Đỗ Thị Thơm**