

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



(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 12/5/2016)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 17... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26.../05.../2017)



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

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

#### Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội  
Điện thoại: (84-4) 3787 5136 Fax: (84-4) 3787 5137  
Website: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

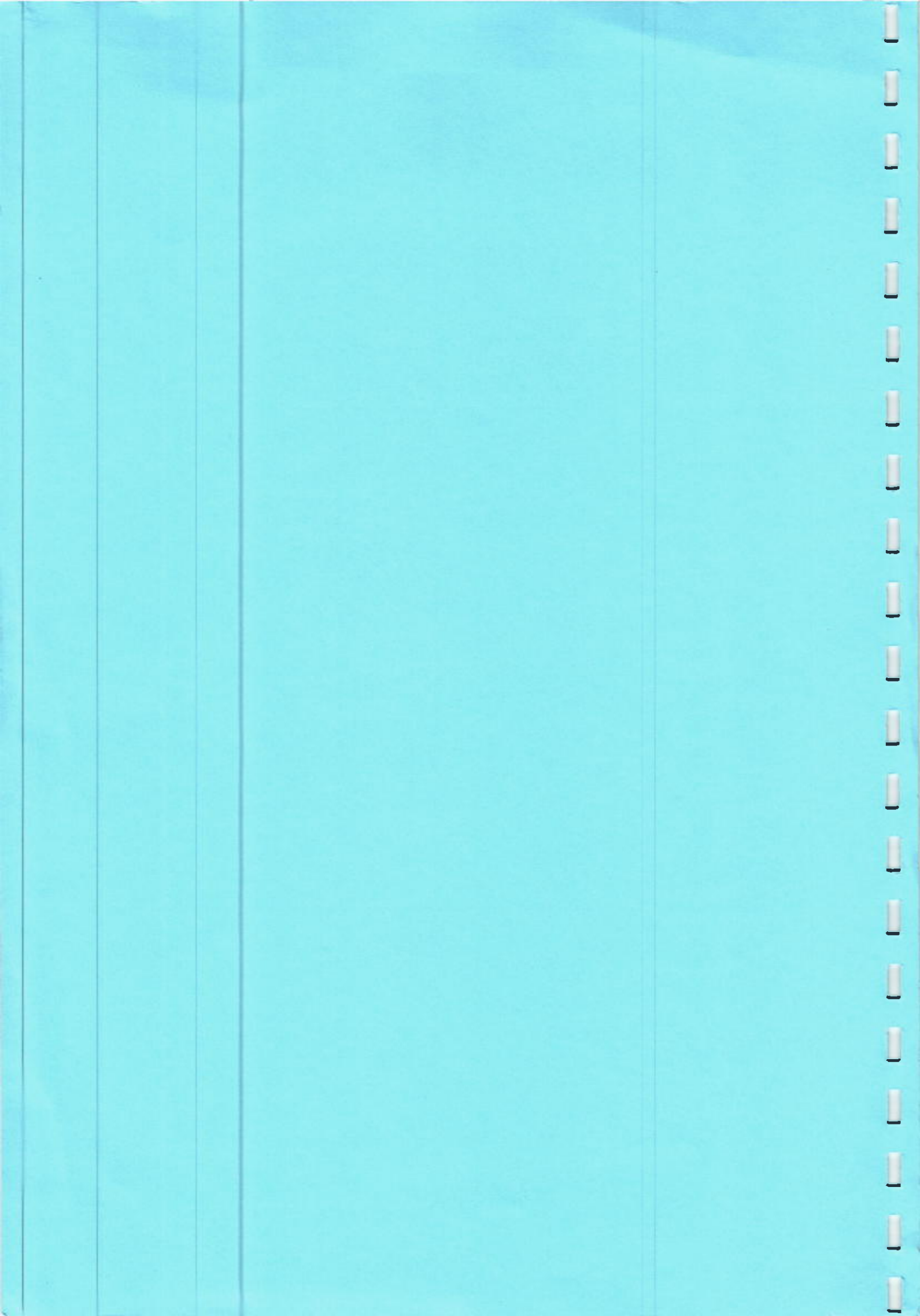
#### Công ty cổ phần Chứng khoán MB

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

#### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ngô Thị Nguyệt Ánh Chức vụ: Giám đốc Ban nhân sự - Thư ký Công ty  
Điện thoại: (84-4) 3787 5136/0914536475  
Fax: (84-4) 3787 5137





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

## BẢN CÁO BẠCH

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

*Vì cuộc sống chất lượng hơn*



G R O U P

*(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 12/5/2016)*

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ..... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày...../...../2017)*



### TỔ CHỨC TƯ VẤN

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

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

#### **Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O**

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3787 5136 Fax: (84-4) 3787 5137

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

#### **Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

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

Bloomberg: MBSV<GO>

#### **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Ngô Thị Nguyệt Ánh Chức vụ: Giám đốc Ban nhân sự - Thư ký Công ty

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

Fax: (84-4) 3787 5137

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 12/5/2016)

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội  
Điện thoại: (84-4) 3787 5136 Fax: (84-4) 3787 5137  
Website: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn) Email: [info@ceogroup.com.vn](mailto:info@ceogroup.com.vn)

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Loại cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mã cổ phiếu	CEO
Mệnh giá	10.000 đồng
Giá bán	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán	51.467.997 cổ phần (chào bán cho cổ đông hiện hữu)
Tổng giá trị chào bán	514.679.970.000 đồng (tính theo mệnh giá)

**Tổ chức tư vấn**

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

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

**Tổ chức kiểm toán**

**Báo cáo Kiểm toán năm 2015, 2016 được kiểm toán bởi:**

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)**

Địa chỉ : Tầng 15 tòa nhà Central Building – Hapulico Complex, số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 666 42 777 Fax: (84-4) 666 43 777  
Website : [www.ifcvietnam.com.vn](http://www.ifcvietnam.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>I. Các nhân tố rủi ro</b> .....	<b>6</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	10
5. Rủi ro pha loãng.....	11
6. Rủi ro quản trị công ty.....	13
7. Rủi ro khác.....	14
<b>II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch</b> .....	<b>15</b>
1. Tổ chức phát hành.....	15
2. Tổ chức tư vấn.....	15
<b>III. Các khái niệm</b> .....	<b>16</b>
<b>IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành</b> .....	<b>18</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	18
1.1 Giới thiệu chung về tổ chức chào bán.....	18
1.2 Quá trình hình thành và phát triển.....	20
1.3 Các giải thưởng đạt được:.....	21
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	24
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	25
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 10/02/2017.....	33
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại thời điểm ngày 10/02/2017.....	33
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 10/02/2017.....	34
4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 10/02/2017.....	34
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành. ....	35
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	39
7. Hoạt động kinh doanh.....	41
7.1 Sản lượng sản phẩm/dịch vụ qua các năm.....	41
7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả cung cấp dịch vụ của tổ chức phát hành.....	62
7.3 Hoạt động Marketing.....	63
7.4 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	64
7.5 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	65
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	67
8.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	67
8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	68
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	69

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành .....	69
9.2 Triển vọng phát triển của ngành.....	69
9.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành .....	70
9.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	71
10. Chính sách đối với người lao động .....	71
11. Chính sách cổ tức.....	73
12. Tình hình tài chính.....	73
12.1 Các chỉ tiêu cơ bản.....	73
12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	80
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	82
14. Tài sản.....	95
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo.....	97
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	98
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	98
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán .....	98
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán .....	98
<b>V. Cổ phiếu chào bán.....</b>	<b>99</b>
1. Loại cổ phiếu.....	99
2. Mệnh giá .....	99
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	99
4. Giá chào bán dự kiến .....	100
5. Phương pháp tính giá .....	100
6. Phương thức phân phối .....	101
7. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	101
8. Đăng ký mua cổ phiếu: .....	102
9. Phương thức thực hiện quyền .....	102
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	103
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	103
12. Các loại thuế liên quan.....	104
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	106
<b>VI. Mục đích chào bán .....</b>	<b>106</b>
1. Mục đích chào bán.....	106
2. Phương án khả thi .....	106
<b>VII. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....</b>	<b>112</b>
<b>VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán .....</b>	<b>115</b>
<b>IX. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn.....</b>	<b>116</b>
<b>X. Phụ lục.....</b>	<b>117</b>

**BẢNG**

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty .....	33
Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần .....	33
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 10/02/2017 .....	34
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 10/02/2017 .....	34
Bảng 5: Danh mục các dự .....	42
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2015, 2016 và quý 1/2017 .....	60
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2015, 2016 và quý 1/2017 .....	60
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2015, 2016 và quý 1/2017 .....	61
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2015, 2016 và quý 1/2017 .....	61
Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2015 và năm 2016 .....	62
Bảng 11: Một số hợp đồng lớn Công ty đã và đang thực hiện năm 2016, năm 2017 .....	65
Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ .....	67
Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất .....	67
Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2016 .....	70
Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty .....	71
Bảng 16: Tình hình chi trả cổ tức những năm qua .....	73
Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình .....	73
Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình .....	74
Bảng 19: Mức lương bình quân .....	74
Bảng 20: Các khoản phải nộp theo luật định .....	74
Bảng 21: Trích lập các quỹ theo luật định .....	75
Bảng 22: Các khoản phải thu .....	75
Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho .....	77
Bảng 24: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/12/2015 và 31/12/2016 .....	77
Bảng 26: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm 31/12/2015 và 31/12/2016 .....	78
Bảng 27: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2016 .....	79
Bảng 28: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn .....	79
Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ .....	80
Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất .....	81
Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2016 .....	95
Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2016 .....	96
Bảng 33: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty .....	96
Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017 - 2018 .....	97
Bảng 35: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017 .....	97
Bảng 36: Lịch trình phân phối cổ phiếu .....	101
Bảng 37: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....	112

**HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm .....	6
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm .....	7
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty .....	24
Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty .....	25

**I. Các nhân tố rủi ro**

**1. Rủi ro về kinh tế**

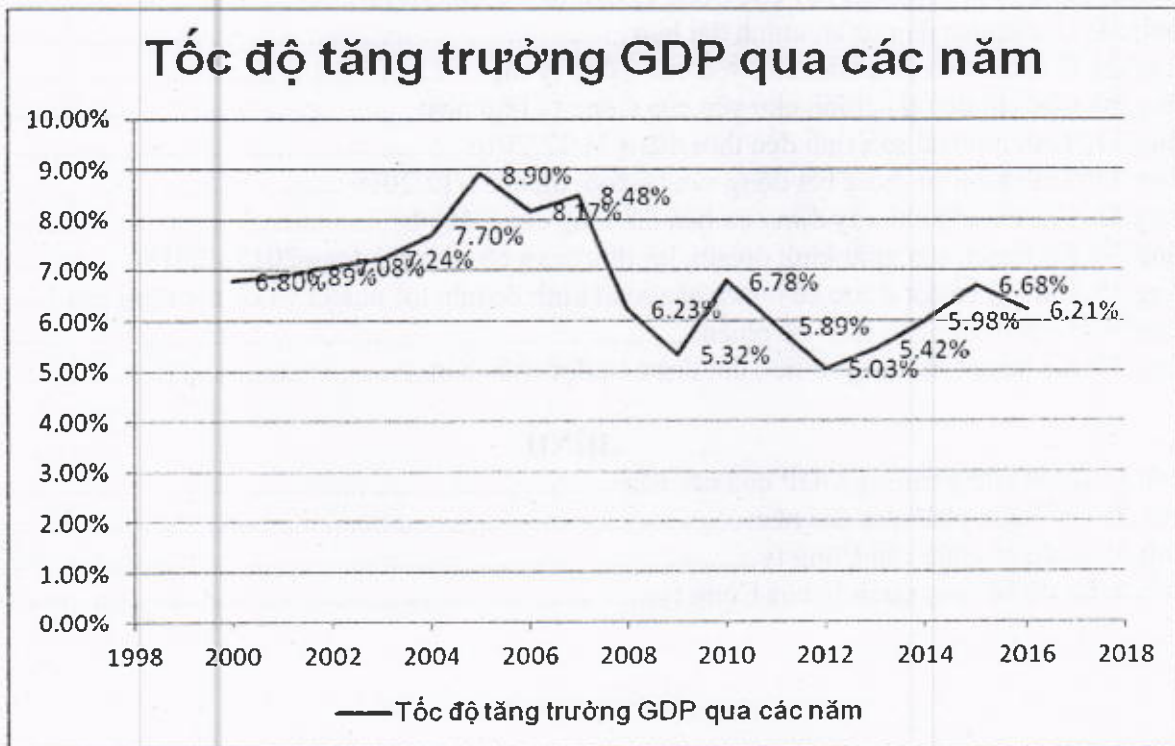
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

**Tăng trưởng kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2004-2007 đạt 8,16%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2008 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu bị suy thoái nặng nề, khiến cho nền kinh tế Việt Nam cũng phải chịu những ảnh hưởng đáng kể: thâm hụt thương mại ở mức kỷ lục, thất nghiệp gia tăng, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và sự đóng băng của thị trường bất động sản. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 của Việt Nam chỉ đạt 6,23%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu đặt ra.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,23% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Tính chung cả giai đoạn 2009-2011, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6%. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều nền



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

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

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

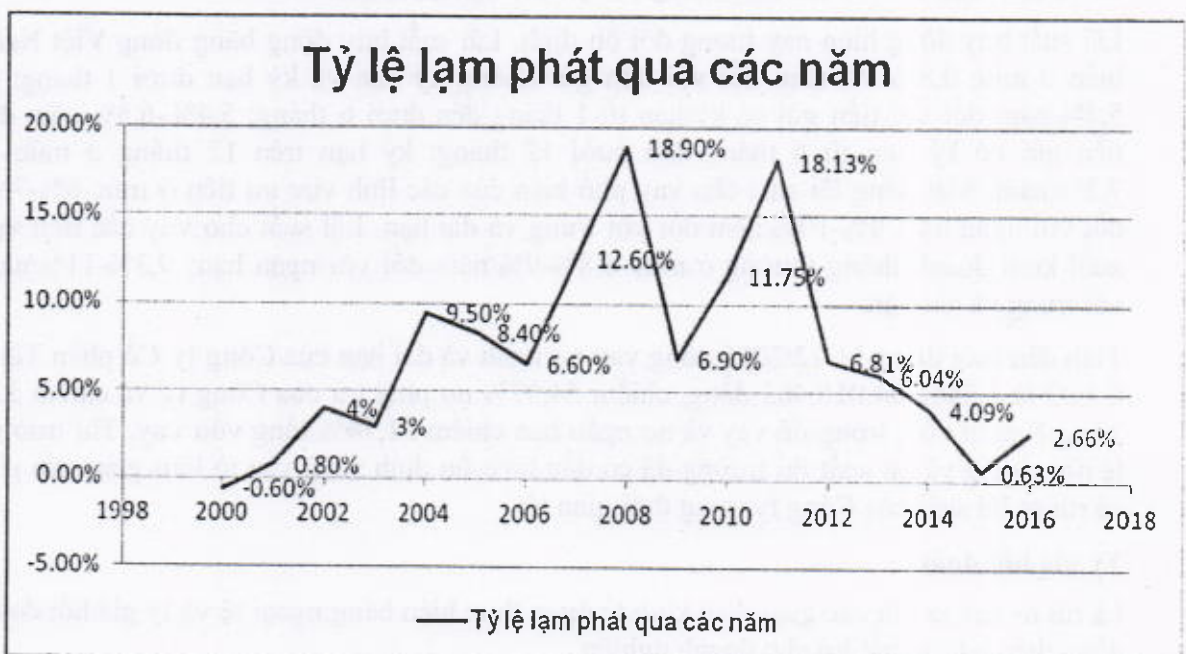
Đến năm 2016, nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi rõ nét. Mức tăng trưởng năm 2016 tuy thấp hơn mức tăng trưởng năm 2015, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi phức tạp thì tốc độ tăng trưởng ở mức 6,21% là thành công.

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

**Lạm phát**

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2016 cụ thể như sau:

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

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

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

Từ năm 2012 đến nay, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát và liên tục giảm. Kết thúc năm 2016, tỷ lệ lạm phát giảm đi đáng kể, chỉ tăng 2,66% so với năm 2015. Đây là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O nói riêng, tạo tiền đề phát triển bền vững cho những năm tiếp theo.

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

### Lãi suất

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

Tính đến thời điểm 20/12/2016, tổng phương tiện thanh toán tăng 16,47% so với cuối năm 2015 (cùng kỳ năm trước tăng 13,55%), mặc dù tăng cao hơn so với cùng kỳ nhưng tổng phương tiện thanh toán chưa tạo sức ép lên lạm phát, lạm phát cơ bản ổn định. Cũng tính đến thời điểm trên, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 16,88% (cùng kỳ năm 2015 tăng 13,59%), giúp các tổ chức tín dụng ổn định thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế và đảm bảo tỷ lệ tín dụng/huy động ở mức an toàn; tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 16,46% cho thấy khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp tương đối tốt và thu nhập lãi của các ngân hàng có sự cải thiện tích cực.

Lãi suất huy động hiện nay tương đối ổn định. Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,8%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5%-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4%-7,2%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-7%/năm đối với ngắn hạn, 9%-10%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 1.246.604.018.483 đồng, chiếm 54,97% nợ phải trả của Công ty và chiếm 32,51% Tổng Nguồn vốn, trong đó vay và nợ ngắn hạn chiếm 31,74% tổng vốn vay. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

### Tỷ giá hối đoái

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

Với định hướng biên độ điều hành tỷ giá ổn định và quản lý chặt chẽ hoạt động mua bán ngoại tệ của Ngân hàng Nhà nước, tỷ giá không có nhiều biến động lớn trong năm 2012. Ngày 28/06/2013, NHNN chính thức điều chỉnh tỷ giá từ mức 20.828 VND/USD lên 21.036

VND/USD (mức điều chỉnh 1%). Thêm nữa, lực để can thiệp đã được cải thiện rất lớn, khi dự trữ ngoại tệ của Việt Nam đã đạt mức kỷ lục là 32 tỷ USD, tương đương với 12 tuần nhập khẩu.

Tuy nhiên, do tín dụng ngoại tệ vẫn tăng cao tạo một nguồn cung thương mại từ vốn chuyển đổi cho thị trường; sự chuyển đổi vốn ngoại tệ sang VND cũng có ở các ngân hàng thương mại khi chênh lệch lãi suất cho vay quá hấp dẫn với khoảng 300% càng tạo cung cho thị trường... Việc cung USD tăng đã làm cho tỷ giá VND/USD lao dốc chóng mặt từ 20.940VND xuống còn 20.590 VND kể từ 19/4-28/4/2014. Và 29/4 đã trở thành mốc sự kiện quan trọng khi Sở giao dịch NHNN bất ngờ tăng mạnh giá mua vào USD và dự trữ ngoại tệ có sự cải thiện nhanh chóng. Ngày 7/9/2014, 1 tháng sau khi tân Thống đốc tiếp nhận nhiệm vụ điều hành, Ngân hàng Nhà nước tổ chức hội nghị ngành, và tại đây thông điệp được đưa ra: nếu điều chỉnh tỷ giá USD/VND thì từ nay (tại ngày 7/9) đến cuối năm không quá 1%. Với cam kết này NHNN sẽ khó thuyết phục niềm tin của thị trường về tỷ giá tuy nhiên đến cuối 2014 NHNN vẫn giữ được cam kết.

Năm 2015, tỷ giá biến động phức tạp. Trước bối cảnh đồng Nhân dân tệ phá giá mạnh, Ngân hàng Nhà nước đã điều chỉnh kép tăng tỷ giá thêm 1% và nới biên độ từ +/-2% lên +/- 3%. Năm 2016, nhờ sự vững tay của Chính phủ và cơ quan điều hành – NHNN với hàng loạt các chính sách linh hoạt, tỷ giá ổn định.

Các chính sách đưa ra đã từng bước phát huy được hiệu quả, góp phần ổn định tỷ giá bình quân liên ngân hàng.

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của CEO Group chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

## 2. Rủi ro về luật pháp

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

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

## 3. Rủi ro đặc thù

### Rủi ro về cạnh tranh

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: VinGroup, SunGroup, FLC Group... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

Bên cạnh đó, đối với những doanh nghiệp trong nước đang hoạt động trong ngành xây dựng, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về chảy máu chất xám là một trong những rủi ro rất lớn khi Việt Nam gia nhập vào nền kinh tế thế giới. Những công ty sở hữu đội ngũ nhân sự có trình

độ cũng như nhiều kinh nghiệm làm những công trình lớn với công nghệ tiên tiến sẽ có lợi thế rất lớn trong cạnh tranh. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam đang hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới, CEO Group cũng chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

Tuy nhiên, với định hướng chiến lược phát triển rõ ràng, chủ động nghiên cứu và áp dụng những công nghệ tiên tiến cho xây dựng, tập trung đầu tư để thu hút nhân lực có trình độ chuyên môn và sức sáng tạo, CEO Group tin tưởng vào tiềm năng và sức cạnh tranh của mình đối với các đơn vị trong ngành.

#### **Rủi ro về yếu tố đầu vào**

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

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

#### **Rủi ro về thanh toán**

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

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

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

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

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

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu này của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là nhằm huy động vốn để đầu tư vào dự án Sonasea Residences, dự án River Silk City phân kỳ II và phân kỳ III, đầu tư dự án Sunny Garden City, bổ sung vốn lưu động và tăng vốn góp vào các công ty con. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch tài trợ vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt phát hành không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty có kế hoạch sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng và các nguồn huy động khác để

bổ sung nguồn vốn thiếu hụt do không chào bán hết cổ phần. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty phân phối số lượng cổ phiếu không được đặt mua hết cho các đối tượng khác hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh tối thiểu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

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

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

Các dự án dự kiến sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán lần này bao gồm: Dự án Sonasea Residences, dự án River Silk City và dự án Sunny Garden City. Các dự án River Silk City và dự án Sunny Garden City đều là các dự án đã được Công ty thực hiện đầu tư và hoàn thành một phần. Dự án River Silk City đã hoàn thành phân kỳ I và đã kinh doanh, hàng bán tốt, mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Dự án Sunny Garden City cũng đã hoàn thành và bàn giao căn hộ, khách hàng đã về sinh sống, căn hộ xây lên đều bán tốt. Dự án Sonasea Residences với lợi thế về vị trí tại Đảo Ngọc Phú Quốc, một địa điểm du lịch thu hút khách nhất Việt Nam, tương lai cũng sẽ là một dự án dự kiến mang lại lợi nhuận cao cho Công ty.

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

**5. Rủi ro pha loãng**

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

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 102.935.994 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán: 51.467.997 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 154.403.991 cổ phiếu

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

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

*Công thức tính*

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

*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)

Trong trường hợp năm 2017, CEO Group không thực hiện chào bán thêm 51.467.997 cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ, khi đó:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2017 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu} &= \frac{102.935.994*12+51.467.997*0}{12} = 102.935.994 \text{ cổ phần} \end{aligned}$$

Dự kiến Lợi nhuận sau thuế năm 2017 là 275.000.000.000 đồng. Giả sử Lợi nhuận sau thuế của các cổ đông của Công ty mẹ năm 2017 là 200.000.000.000 đồng. EPS năm 2017 (dự kiến) của CEO Group là:

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2017 (dự kiến) không bị pha loãng} &= \frac{200.000.000.000}{102.935.994} = 1.943 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Tuy nhiên, năm 2017, CEO Group dự kiến thực hiện chào bán thêm 51.467.997 cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ. Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của CEO Group là 30/06/2017.

Sau khi hoàn thành tăng vốn, số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của CEO Group sẽ là:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2017 trong trường hợp phát hành thêm cổ phiếu} &= \frac{102.935.994*12+51.467.997*6}{12} = 128.669.992,5 \text{ cổ phần} \end{aligned}$$

Vẫn dự kiến như trên, Lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo kế hoạch của CEO Group là 275.000.000.000 đồng và giả sử lợi nhuận sau thuế của các cổ đông của Công ty mẹ là 200.000.000.000 đồng. EPS năm 2017 (dự kiến) của CEO Group sẽ bị pha loãng và thấp hơn so với EPS trường hợp không thực hiện chào bán thêm 51.467.997 cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ, cụ thể:

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2017 (dự kiến) bị pha loãng} &= \frac{200.000.000.000}{128.669.992,5} = 1.554 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

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

Công thức tính:

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

Tại thời điểm 31/12/2016, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là 15.219 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

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

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

$$\begin{aligned} Ppl &= \frac{Pt + Pr1 * I1}{1 + I1} \\ &= \frac{14.000 + [10.000 * 50\%]}{1 + 50\%} = 12.667 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓ Pt: 14.000 đồng/cổ phần (Giá giá định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền );
- ✓ Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu)
- ✓ I1: 1/2 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua thêm đối với số lượng cổ phần dự kiến phát hành, được tính bằng 51.467.997 cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu chia cho 102.935.994 cổ phần đang lưu hành).

**Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

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

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

**6. Rủi ro quản trị công ty**

Đối với bất kỳ doanh nghiệp nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng cho sự phát triển. Chiến lược phát triển của doanh nghiệp phải luôn gắn liền với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để đạt được hiệu quả cao,

khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với đặc thù văn hóa và chiến lược phát triển riêng của công ty.

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

#### **7. Rủi ro khác**

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



**II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch****1. Tổ chức phát hành**

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

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

**2. Tổ chức tư vấn**

Bà **Nguyễn Thị Thanh Vân** Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

(Theo ủy quyền số 81/2016/MBS-UQ ngày 01/12/2016 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán MB)

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

### III. Các khái niệm

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

- Tổ chức chào bán:** Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO Group)
- Công ty kiểm toán:** Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC) là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 và 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Bản cáo bạch:** Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ:** Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thông qua.
- Vốn điều lệ:** Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu:** Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.
- Người có liên quan:** Tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
  - Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;
  - Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
  - Người quản lý doanh nghiệp;
  - Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
  - Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và e;
  - Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f và h có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

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

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

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

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

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

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

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O  
Tên tiếng Anh: C.E.O Group Joint Stock Company  
Tên giao dịch: CEO Group  
Tên viết tắt: CEO., JSC  
Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội  
Điện thoại: (84-4) 3787 5136  
Fax: (84 4) 3787 5137  
Website: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 12/5/2016.

Vốn điều lệ hiện tại: 1.029.359.940.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa.

## 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

Qua gần 16 năm hoạt động, CEO Group đã và đang khẳng định vị thế trong thị trường nội địa và hướng tới thị trường khu vực, quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động. Năm 2007, khi chuyển đổi từ loại hình TNHH sang cổ phần, CEO Group có vốn điều lệ 100 tỷ đồng, đến nay con số đó là 1.029 tỷ đồng, tổng tài sản gần bốn nghìn tỷ đồng.

CEO Group hiện đang đầu tư nhiều dự án bất động sản quy mô tại Phú Quốc, Hà Nội, Hà Nam, Bắc Ninh: Tòa tháp CEO, Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences, Sunny Garden City, River Silk City, Khu đô thị Chi Đông, Khu phần mềm Công nghệ cao Hòa Lạc, dự án Trường CĐ Đại Việt,... hàng chục nghìn sản phẩm từ đất nền, nhà vườn, biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê, thương mại, nghỉ dưỡng.

Song song với phát triển bất động sản, CEO Group hiện đang đầu tư mạnh mẽ vào việc xây dựng một chuỗi giáo dục và đào tạo từ bậc mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, dạy nghề, trung cấp, cao đẳng và đại học. Gắn liền giáo dục đào tạo với xuất khẩu lao động.

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

#### **Năm 2001**

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

#### **Năm 2007**

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

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

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

#### **Năm 2008**

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

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

**Năm 2009**

Ngày 19/08/2009, khánh thành Tòa tháp CEO tại HH2 Phạm Hùng – Từ Liêm – Hà Nội. Đây là tòa nhà hạng A được hoàn thành đúng tiến độ đầu tiên ở khu vực phía Tây Hà Nội.  
Ngày 16/12/2009, góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư BMC – CEO.

**Năm 2010**

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

**Năm 2011**

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

**Năm 2012**

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

**Năm 2013**

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

**Năm 2014**

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

**Năm 2015**

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

**Năm 2016**

CEO Group hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 1.029.359.940.000 đồng.

Ngày 18/01/2016, CEO Group 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 CEO Group.

Ngày 07/04/2016, tái cấu trúc Công ty CP Khai thác mỏ C.E.O thành Công ty CP 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 ( CEO Hotels &Resorts).

**1.3 Các giải thưởng đạt được:**

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

**Năm 2010**

- Top 10 Thương hiệu nổi tiếng Quốc gia năm 2010;

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

#### Năm 2011

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

#### Năm 2012

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

#### Năm 2013

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

#### Năm 2014

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

#### 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;
- CEO Group 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;



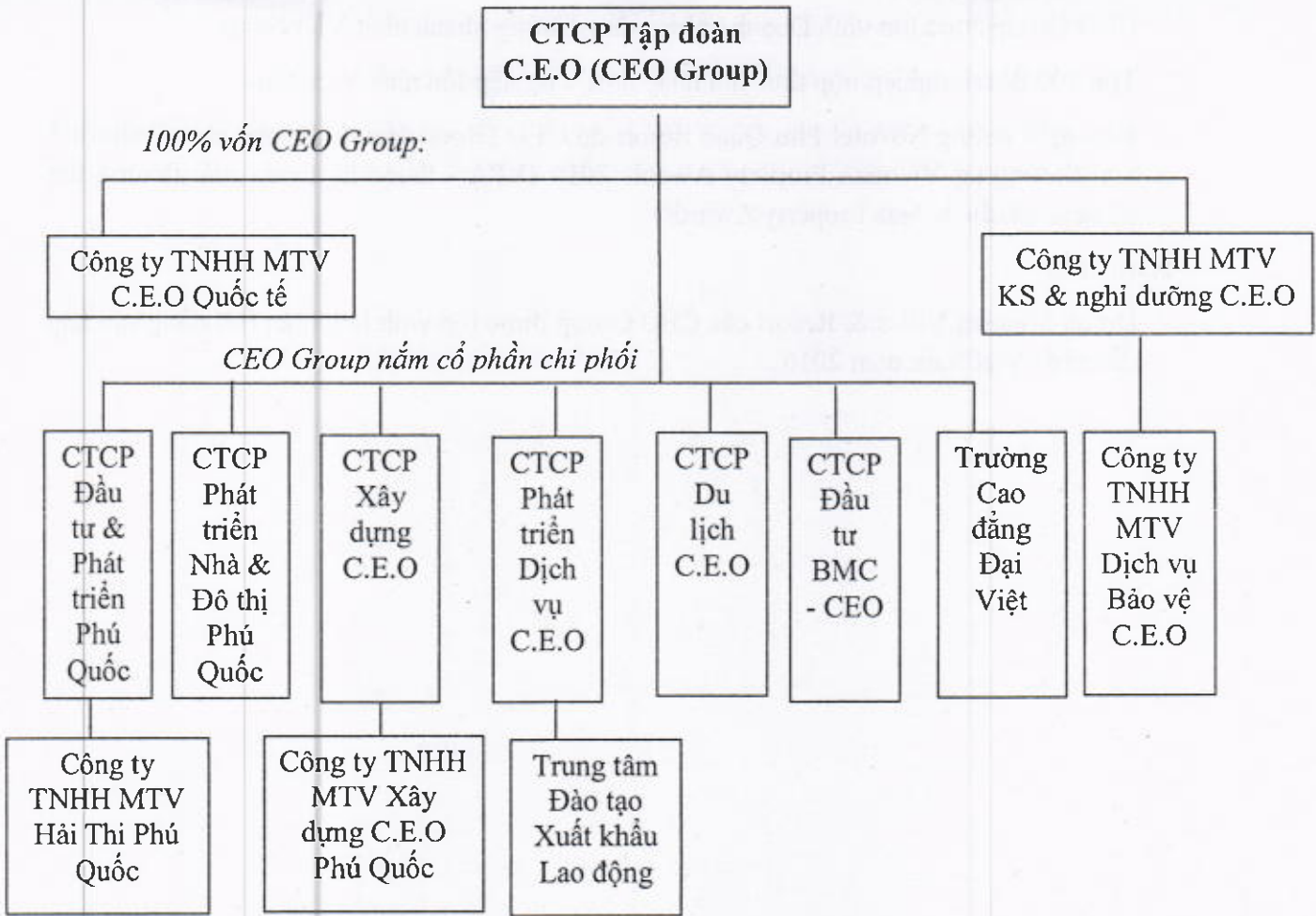
- Chính thức có tên trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500);
- Được tôn vinh là một trong 30 doanh nghiệp minh bạch nhất HNX;
- CEO Group được tôn vinh Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam;
- Top 100 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort do CEO Group 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).

**Năm 2017**

- Dự án Sonasea Villas & Resort của CEO Group được tôn vinh là Dự án Bất động sản hấp dẫn nhất Việt Nam năm 2016.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty

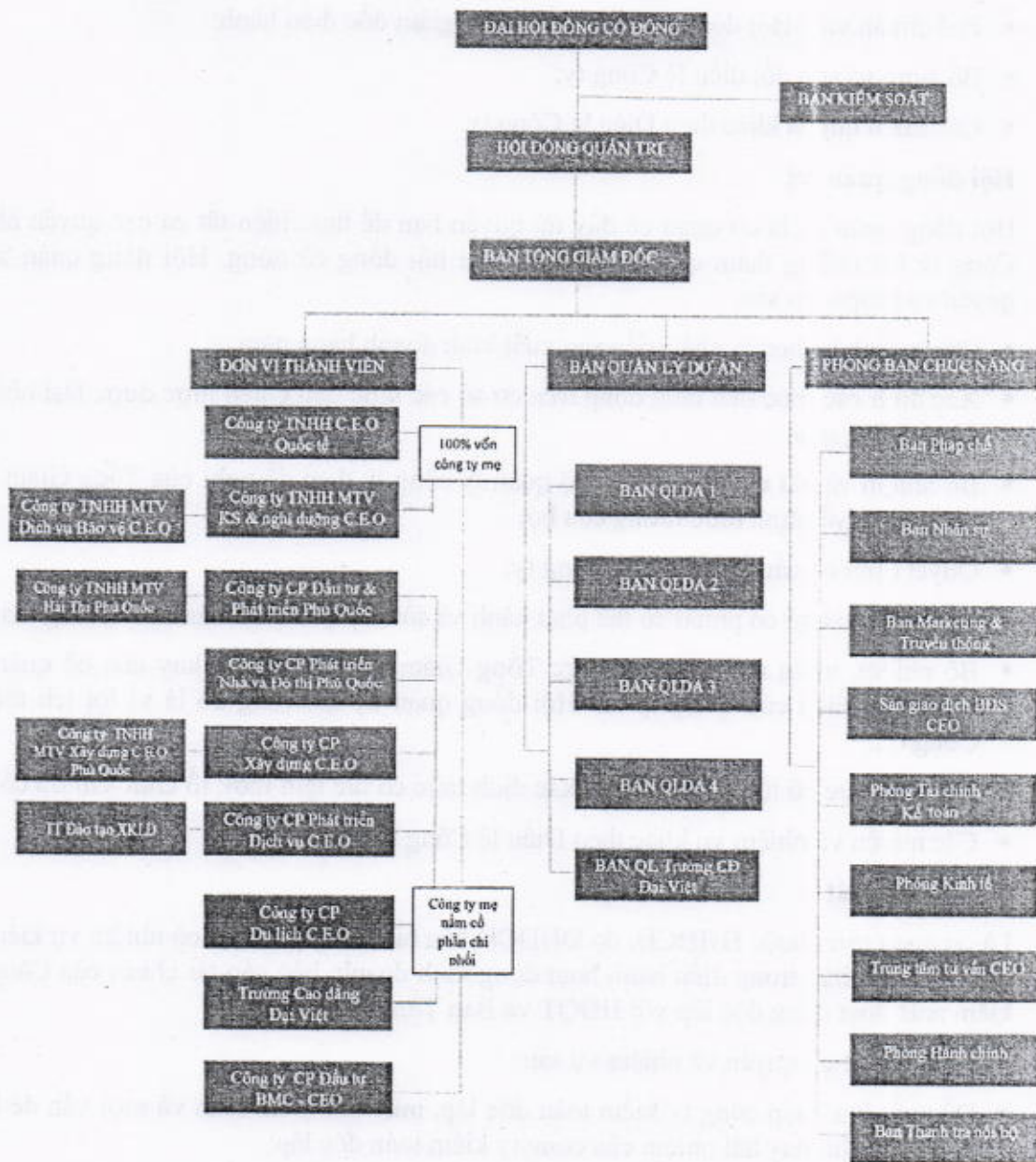


CEO Group có 02 Công ty con 100% vốn và 7 Công ty con nắm cổ phần chi phối. Các công ty con nắm giữ 100% vốn bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty TNHH MTV Khách sạn & Nghỉ dưỡng C.E.O.

Các Công ty con nắm giữ cổ phần chi phối bao gồm: CTCP Đầu tư & Phát triển Phú Quốc, CTCP Phát triển Nhà & Đô thị Phú Quốc, CTCP Xây dựng C.E.O, CTCP Phát triển Dịch vụ C.E.O, CTCP Du lịch C.E.O, Trường Cao đẳng Đại Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO.

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

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



Nguồn: CEO Group

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

#### Đại hội đồng cổ đông

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

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;

- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

### Hội đồng quản trị

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

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

### Ban Kiểm soát

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

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

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

### **Ban Tổng Giám đốc**

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

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

### **Các Phòng, ban khác:**

#### **❖ Ban pháp chế:**

- Tham mưu, tư vấn và chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của CEO Group;
- Đảm bảo các quy định, văn bản nội bộ của CEO Group phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;
- Trực tiếp hoặc cho ý kiến hoặc phối hợp với các phòng, ban chức năng xây dựng các văn bản, quy chế quản lý nội bộ của CEO Group;
- Tư vấn, hỗ trợ pháp lý và phối hợp cùng với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên của CEO Group xử lý những vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động kinh doanh (bao gồm những vấn đề pháp lý liên quan đến thành lập, quản trị nội bộ, tổ chức lại, giải thể và phá sản; sở hữu trí tuệ và thương hiệu; lao động; kinh doanh bất động sản; tài chính, ngân hàng...);
- Tư vấn cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc lựa chọn phương án đầu tư và chủng loại hợp đồng phù hợp để thực hiện phương án đầu tư với đối tác, khách hàng;
- Tham gia đàm phán, trực tiếp soạn thảo hoặc tham gia soạn thảo các hợp đồng trong hoạt động kinh doanh với khách hàng và đối tác. Xử lý và quản lý những vấn đề phát sinh liên quan đến pháp lý trong quá trình thực hiện hợp đồng. Thẩm tra tính pháp lý của hợp đồng khi cần thiết;
- Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc giải quyết các vướng mắc, đơn thư khiếu nại, tố cáo của người lao động, khách hàng;
- Thu thập các tài liệu, chứng cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của CEO Group trong các

tranh chấp về dân sự, kinh doanh, lao động, hành chính;

- Hướng dẫn, hỗ trợ và phối hợp với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên trong các vấn đề pháp lý có liên quan đến công tác thu hồi công nợ;
- Đầu mối quan hệ với các tổ chức, chuyên gia tư vấn pháp luật cho CEO Group;
- Phối hợp với các phòng, ban trong công tác quan hệ cổ đông;
- Cập nhật, đào tạo, tuyên truyền, phổ biến các quy định pháp luật mới của Nhà nước và Nội quy, quy chế của Công ty cho người lao động.

❖ **Ban nhân sự:** Là ban chức năng thuộc CEO Group, có chức năng tham mưu giúp việc cho HĐQT/Ban Tổng Giám đốc để quản lý, điều hành CEO Group trong lĩnh vực nhân sự, công tác ISO và công tác thư ký công ty. Ban nhân sự có các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Đề xuất, tham mưu cho Ban HĐQT/ Ban TGD xây dựng chiến lược phát triển nhân sự đáp ứng chiến lược kinh doanh của Công ty và Tập đoàn;
- Nghiên cứu, đề xuất xây dựng mô hình tổ chức bộ máy điều hành của Công ty;
- Xây dựng chính sách nhân sự và chế độ đãi ngộ hợp lý trong Tập đoàn; Chủ động đề xuất, trực tiếp xây dựng các quy định, quy chế nội bộ liên quan đến công tác nhân sự của Công ty;
- Đảm bảo nguồn nhân lực cho các phòng/ban, đơn vị thành viên; Điều phối, đánh giá công việc, giám sát hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực của các phòng/ban, đơn vị thành viên;
- Tổ chức thực hiện, giám sát việc thực hiện kỷ luật lao động, các quy chế quản lý nội bộ. Đề xuất khen thưởng, kỷ luật đối với CBCNV;
- Chịu trách nhiệm truyền thông nội bộ các vấn đề liên quan đến nhân sự để phát triển văn hóa doanh nghiệp;
- Hỗ trợ các bộ phận khác trong việc quản lý nhân sự, công tác đào tạo nhân viên, cách thức tuyển dụng nhân sự... ;
- Thực hiện các công việc của Thư ký Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các công việc của Thư ký ISO.

❖ **Ban Marketing & Truyền thông:** Là một Ban chức năng thuộc CEO Group, có chức năng tham mưu giúp việc cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc để quản lý, điều hành hệ thống trong lĩnh vực Marketing và truyền thông, (bao gồm: triển khai và phát triển chiến lược Marketing, Thương hiệu và Truyền thông cho Tập đoàn (bao gồm các công ty thành viên), chuẩn bị kế hoạch Marketing, xây dựng thương hiệu và kết nối truyền thông (truyền thông và kết nối các kênh truyền thông khác nhau bao gồm trang web, các phương tiện truyền thông digital, các kênh truyền thông truyền thống và mới xuất hiện). Ban Marketing và Truyền thông thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Xây dựng, định vị, duy trì, quản lý và phát triển các hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông mang tính độc đáo, khác biệt, nhất quán thông điệp thông qua các chiến dịch marketing, quảng cáo, truyền thông... trên các phương tiện thông tin đại chúng, các hoạt động quan hệ công chúng, đối ngoại và đối nội.
- Xây dựng chiến lược và kế hoạch Marketing, định vị sản phẩm cho các sản phẩm kinh doanh của Tập đoàn.
- Thực hiện thiết kế, quản lý hình ảnh của Tập đoàn, các công ty thành viên, các sản phẩm

thương mại, các hình thức thể hiện logo thương hiệu thống nhất trên các ấn phẩm, vật phẩm tại các trụ sở/ địa điểm làm việc và kinh doanh của Tập đoàn và các hình thức thể hiện khác. Xây dựng và quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu của CEO Group.

- Xây dựng và quản lý chính sách truyền thông và hoạt động truyền thông, xác định điểm can thiệp về truyền thông, quản trị và xử lý khủng hoảng thông tin khi xảy ra.
  - Triển khai thực hiện các kế hoạch, hoạt động quảng cáo, truyền thông tài trợ cộng đồng nhằm nâng cao hình ảnh mang ý nghĩa tích cực của CEO Group trong cộng đồng.
  - Là đầu mối thông tin, đơn vị đại diện ngôn luận của CEO Group với các cơ quan truyền thông đại chúng và công chúng. Giám sát thông tin của CEO Group ra bên ngoài và theo dõi thông tin các đối thủ cạnh tranh.
  - Quản trị và đề xuất thực hiện các biện pháp để ngăn ngừa thông tin xấu và là đầu mối xử lý mối quan hệ với giới báo chí và giới truyền thông, các cơ quan công quyền, nhà đầu tư, cổ đông, những nhóm đối tượng liên quan đến CEO Group.
  - Xây dựng kế hoạch và quản lý ngân sách cho hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông theo từng thời kỳ, phù hợp với chiến lược kinh doanh của CEO Group.
  - Phối hợp, hỗ trợ các Phòng/Ban, các đơn vị thành viên trong Tập đoàn thực hiện các công việc liên quan đến các chiến dịch Marketing, Thương hiệu và Truyền thông trong các chương trình Marketing sản phẩm và các hoạt động kinh doanh khác.
  - Quản lý hoạt động Marketing, Thương hiệu và Truyền thông tại các đơn vị thành viên và các đơn vị kinh doanh trên toàn hệ thống.
  - Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên Marketing và Truyền thông cho Tập đoàn, hỗ trợ đào tạo nhân lực và phát triển hệ thống, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
  - Có các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo sự phân công của Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc.
- ❖ **Sàn giao dịch Bất động sản:** Sàn giao dịch là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh Bất động sản, bao gồm các dịch vụ sau: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Định giá bất động sản; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Quản lý bất động sản.
- Thu thập thông tin, tiến hành các công tác về nghiên cứu, phân tích thị trường, phân loại khách hàng, xây dựng hệ thống thông tin khách hàng trên thị trường cả nước.
  - Thu thập và đánh giá thông tin về thị trường, đối thủ cạnh tranh, các nguy cơ tiềm ẩn, cơ hội kinh doanh bất động sản.
  - Nghiên cứu áp dụng các quy định và chính sách mới của nhà nước về công tác kinh doanh bất động sản.
  - Tổ chức các phiên giao dịch mua, bán, cho thuê, chuyển nhượng bất động sản; các hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
  - Cung cấp thông tin, quảng cáo về bất động sản;
  - Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản;
  - Cung cấp các dịch vụ bất động sản;
  - Công bố các thông tin cần thiết phục vụ chào bán, tư vấn giao dịch mua bán bất động sản tại sàn;
  - Thu phí dịch vụ bất động sản và phí các dịch vụ gia tăng liên quan đến bất động sản theo quy định;

- Cung cấp địa điểm và tổ chức các cuộc thương thảo, đàm phán về hợp đồng mua, bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, các cuộc hội thảo về thị trường bất động sản.
- ❖ **Phòng Tài chính - Kế toán:** Là phòng chuyên môn có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban TGD về công tác:

*Công tác tài chính:*

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

*Công tác kế toán:*

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc (BTGD) về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh.
- Tổ chức công tác kế toán, thống kê và bộ máy kế toán phù hợp với công tác tổ chức sản xuất, kinh doanh theo yêu cầu tồn tại và phát triển của Công ty.
- Tổ chức ghi chép tính toán và phản ánh chính xác, trung thực, kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản và phân tích kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty
- Xác định và phản ánh chính xác, kịp thời, đúng chế độ, kết quả kiểm kê tài sản hàng kỳ. Đề xuất xử lý các khoản hao hụt, mất mát, hư hỏng (nếu có).
- Xét duyệt các báo cáo kế toán, thống kê và báo cáo tài chính của đơn vị trực thuộc. Lập, tổng hợp đầy đủ và gửi đúng hạn báo cáo kế toán, thống kê và quyết toán tài chính của Công ty theo chế độ qui định.
- Tổ chức kiểm tra kế toán trong nội bộ Công ty và các đơn vị trực thuộc (nếu có).
- Nghiên cứu các chế độ chính sách trong lĩnh vực thuế, tài chính, thống kê, luật doanh nghiệp... của Nhà nước liên quan đến hoạt động của Công ty nhằm đưa ra cách thực hiện phù hợp.
- Tổ chức phổ biến và hướng dẫn kịp thời các chế độ, thể lệ tài chính, kế toán, thống kê hiện hành cho cấp dưới và các bộ phận liên quan.
- Quản lý việc chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu của Công ty; phát hành sổ cổ đông Công ty.
- Tổ chức bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán, giữ bí mật các tài liệu và số liệu kế toán của Công ty.

*Công tác kế hoạch*

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



- ❖ **Phòng Kinh tế:** Tham mưu và giúp việc cho Hội đồng quản trị/Ban Tổng giám đốc trong lĩnh vực kinh tế, giao thầu của Công ty, cụ thể:
  - Hoạch định kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn, dài hạn của Công ty trình Ban Tổng giám đốc quyết định, tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về những vấn đề thuộc lĩnh vực phụ trách;
  - Soạn thảo các hợp đồng, văn bản thuộc chức năng. Quản lý, lưu trữ các hợp đồng về đầu tư xây dựng và các văn bản, tài liệu khác liên quan đến lĩnh vực kinh tế, kế hoạch, kỹ thuật;
  - Phối hợp với Tổ chuyên gia xét thầu triển khai công tác đấu thầu, lựa chọn nhà thầu cho các gói thầu của các dự án do Công ty đầu tư thuộc chức năng Phòng;
  - Kiểm tra hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh quyết toán của các nhà thầu;  
Triển khai mua sắm các loại vật tư, thiết bị phục vụ cho dự án;  
Tham gia nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình để đưa vào sử dụng theo đúng quy định của Nhà nước;
  - Kiểm tra, theo dõi, cập nhật các tài liệu, thông tin, số liệu về kinh tế kế hoạch, khoa học công nghệ... liên quan đến chức năng của Phòng và các văn bản khác của Công ty, đảm bảo thông tin chính xác, kịp thời, khách quan;
  - Các nhiệm vụ khác do Ban Tổng giám đốc giao.
- ❖ **Trung tâm tư vấn CEO:** Là phòng ban chức năng thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng Quản trị/Ban Tổng Giám đốc để tìm kiếm và chuẩn bị đầu tư, các thủ tục triển khai dự án lập, thẩm định dự án, quản lý, thiết kế trong lĩnh vực Tư vấn thiết kế các dự án trong và ngoài Tập đoàn, cụ thể như sau:
  - Lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.
  - Thẩm định để lựa chọn dự án và đối tác hợp tác đầu tư.
  - Thực hiện các công việc Tư vấn thiết kế, lập dự án do Lãnh đạo Tập đoàn giao cho;
  - Chọn Tư vấn khảo sát, thiết kế, lập dự án (với các đối tác);
  - Quản lý, thẩm định hồ sơ khảo sát, thiết kế, xuất bản hồ sơ;
  - Lập hồ sơ chào giá và tổ chức triển khai các dự án bên ngoài Tập đoàn;
  - Phối hợp với đơn vị Tư vấn thiết kế đối tác hoàn thành hồ sơ thiết kế, lập dự án đầu tư;
  - Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán khối lượng khảo sát, thiết kế...;
  - Tìm kiếm và cung cấp dịch vụ Tư vấn thiết kế cho khách hàng ngoài Tập đoàn.
- ❖ **Phòng Hành chính:** Tham mưu, giúp việc cho HĐQT/Ban TGD trong các mặt công tác: Công nghệ thông tin; Hành chính - văn thư lưu trữ; Lễ tân; Bảo vệ.
 

Công tác IT:

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

Công tác văn thư lưu trữ:

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

Công tác hành chính:

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

Công tác Lễ tân, Bảo vệ, Lái xe:

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

❖ **Ban Thanh tra nội bộ:** Là Ban chức năng thuộc CEO Group (Thanh tra Tập đoàn), có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Tổng giám đốc (Ban TGD) Tập đoàn để quản lý, điều hành trong lĩnh vực kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện nhiệm vụ của các phòng/ban, các công ty thành viên, thực hiện các quy chế, quy định của Tập đoàn, cụ thể:

- Kiểm tra, kiểm soát công tác chất lượng, tiến độ, công tác vệ sinh - an toàn lao động các dự án của CEO Group;
- Kiểm soát quản trị nội bộ doanh nghiệp (Bao gồm: kiểm tra, giám sát việc thực hiện nội quy, quy chế, văn hóa doanh nghiệp, thực hiện các quy định, quy trình nội bộ);
- Xây dựng chương trình, kế hoạch thanh tra, kiểm tra các đơn vị trong Tập đoàn trình Ban TGD phê duyệt và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch đó;
- Thực hiện thanh tra, kiểm tra định kỳ và/hoặc đột xuất các nội dung công việc theo chức năng nhiệm vụ của Ban đối với CBCNV, các phòng/ban, đơn vị thành viên theo yêu cầu của Ban TGD và/hoặc HĐQT;
- Trong quá trình thanh tra, kiểm tra nếu phát hiện các dấu hiệu và hành vi vi phạm các quy định, có quyền lập biên bản, đưa ra các đề xuất, kiến nghị Lãnh đạo Tập đoàn về hình thức xử phạt, ra quyết định xử phạt;
- Yêu cầu các cá nhân, đơn vị tạm dừng triển khai công việc nếu phát hiện xét thấy mất an toàn, không đảm bảo chất lượng, có thể gây thiệt hại cho Tập đoàn;
- Báo cáo định kỳ/đột xuất, báo cáo kết quả thanh tra, kiểm tra với Ban TGD và Thường trực HĐQT Tập đoàn;
- Làm đầu mối liên hệ, trao đổi thông tin với các phòng/ban, đơn vị liên quan để duy trì, mở rộng hệ thống quản lý chất lượng của CEO Group;
- Qua quá trình thanh tra, kiểm tra đề xuất những thay đổi và cải tiến đối với các quy trình, quy chế quản trị nội bộ, công tác kiểm soát, giám sát chất lượng, tiến độ các dự án cho phù hợp;
- Thực hiện công việc khác, khi Ban TGD và/hoặc Thường trực HĐQT giao;

❖ Các Ban quản lý dự án

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

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 10/02/2017

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại thời điểm ngày 10/02/2017

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Ông Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	27.000.000	26,23
2.	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	15.940.750	15,49
	<b>Tổng cộng</b>			<b>42.940.750</b>	<b>41,72</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO Group tại ngày 10/02/2017

Bảng 2: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

TT	Tên cổ đông	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Đoàn Thị Thảo	Đoàn Văn Bình	Em gái	0351730000 66	Số 9, Tập thể Học viện CTQS, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội	240	0,0002
2.	Đoàn Văn	Đoàn Văn	Em trai	013017413	P 311, Chung cư	53.100	0,0516

	Minh	Bình			CT3-1, Khu ĐTM Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội		
3.	Đỗ Phương Anh	Đoàn Văn Bình	Vợ	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	429.000	0,417
	<b>Tổng cộng</b>					<b>480.540</b>	<b>0,4688</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO Group tại ngày 10/02/2017

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 10/02/2017

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 10/02/2017

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CM ND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/VDL (%)
1.	Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	27.000.000	26,23
2.	Đào Minh Quang	013220383	Số 35, Ngách 43/99, Trung Kính, Tổ 10, Trung Hòa, Hà Nội	0	0
3.	Đỗ Phương Anh	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội.	429.000	0,42
4.	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu Điện	0106000490	- Số 68 phố Ngõ Quyền, p. Hàng Bài, q. Hoàn Kiếm, Hà Nội.	750.000	0,73
5.	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	116/GP-UBCK	Tầng M-3-7, Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội	3,247,226	3,15
6.	Ngân hàng TMCP Quân đội	060297	Số 2, Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	0	0
	<b>Tổng cộng</b>			<b>31.426.226</b>	<b>30,53</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO Group tại ngày 10/02/2017

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

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 10/02/2017

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 10/02/2017

STT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>840</b>	<b>84.094.389</b>	<b>840.943.890.000</b>	<b>81,7</b>
1	Cổ đông tổ chức	14	5.234.437	52.344.370.000	5,1
	Trong đó: Nhà nước	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	826	78.859.952	788.599.520.000	76,6
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>32</b>	<b>18.841.605</b>	<b>188.416.050.000</b>	<b>18,3</b>
1	Cổ đông tổ chức	10	18.276.510	182.765.100.000	17,8
2	Cổ đông cá nhân	22	565.095	5.650.950.000	0,5
	<b>Tổng cộng</b>	<b>872</b>	<b>102.935.994</b>	<b>1.029.359.940.000</b>	<b>100</b>

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO Group tại ngày 10/02/2017

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

- Công ty mẹ của CEO Group: Không có
- Công ty con của CEO Group:

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37875135

Fax: (84-4) 37875137

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 80.000.000.000 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 80.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

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

- Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O

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

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ quản lý Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 1702070874 cấp ngày 26 tháng 11 năm 2016.

Điện thoại: 0773.980.026

Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 20.000.000.000 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 20.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

- Trường cao đẳng Đại Việt

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

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

Điện thoại: (84-4) 62872316

Fax: (84-4) 62871946

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề

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

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 42.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 51.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ đăng ký

Vốn góp thực tế của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 42.900.000.000 đồng, tương ứng 100% vốn điều lệ thực góp.

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

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

Điện thoại: (84-4) 37857440

Fax: (84-4) 37875722

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

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 30.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 30.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO Group: 15.300.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 15.300.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37856926

Fax: (84-4) 37856925

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

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 45.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 45.000.000.000 đồng

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

Vốn góp thực tế của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 22.950000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ thực góp.

Được thành lập và đi vào hoạt động ngày 18/3/2008, tháng 8/2010 chính thức được Bộ lao động thương binh xã hội cấp giấy phép hoạt động trong lĩnh vực Xuất khẩu lao động, đến 31/12/2016 là gần 2000 thực tập sinh và du học sinh sang Nhật Bản. CEO Dịch vụ đã khẳng định được vị thế là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

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

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

Điện thoại: (84-77) 3980026

Fax: (84-77) 3980026

Website: www.ceophuquoc.vn

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

Đăng ký kinh doanh số 1700446176 cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 200, cấp thay đổi lần 9 ngày 20/11/2015

Vốn điều lệ đăng ký: 300.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/10/2016: 300.000.000.000 đồng

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

Vốn góp thực tế của CEO Group đến 30/10/2016: 180.000.000.000 đồng tương ứng 60% vốn điều lệ thực góp.

CEO Phú Quốc đang là Chủ đầu tư 02 Dự án lớn tại đảo ngọc Phú Quốc: Dự án Sonasea Villas & Resort, Dự án Sonasea Golf Estate. Năm 2016, đã hoàn thành Novotel Phu Quoc Resort thuộc Khu tổ hợp Sonasea Villas & Resort và khai trương từ 18/01/2016, chất lượng dịch vụ tốt, được khách hàng đánh giá cao; Hoàn thành Khu phố đi bộ Sonasea Shopping Center giai đoạn 1, chuẩn bị khai trương và chính thức hoạt động từ cuối Quý 1/2017; Đã hoàn thành cơ bản khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Novotel Villas (Sonasea Villas) – được bình chọn là dự án bất động sản hấp dẫn nhất Việt Nam năm 2016, chính thức ký kết hợp đồng quản lý với Accor để quản lý, vận hành. Ngày 25/12/2016, Sonasea Villas & Resort vinh dự được chọn là nơi tổ chức lễ bế mạc năm du lịch quốc gia Phú Quốc - Đồng Bằng Sông Cửu Long 2016.

**- Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O (Chuyển đổi từ Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O)**

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

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

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

Điện thoại: 84.4.3787 5136

Fax: 84.4.3787 5137

Website: ceotravel.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016: 20.000.000.000 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 10.200.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ thực góp.

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản

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

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 200.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tính tại ngày 31/12/2016 : 135.888.198.403 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 103.171.798.803 đồng tương đương 75,92% vốn điều lệ thực góp.

Là Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương và Dự án Khu dân cư Đường Bào

- **Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO**

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

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

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

Đăng ký kinh doanh số 0103042899 cấp ngày 16 tháng 12 năm 2009

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2016: 4.900.000.000 đồng

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

Vốn góp thực tế của CEO Group tại ngày 31/12/2016: 4.300.000.000 đồng, tương ứng 87,76% vốn điều lệ thực góp.

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



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

Kể từ khi thành lập, CEO đã trải qua 07 lần tăng vốn. Cụ thể:

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 ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/2007/QĐ-CTHĐQT ngày 29/5/2007 thông qua danh sách mua cổ phiếu đợt tăng vốn;</li> <li>✓ NQ số 08/2007/NQ-HĐQT ngày 20/12/2007 thông qua kết quả phát hành đợt tăng vốn;</li> <li>✓ NQ số 08/2008/QĐ-CTHĐQT về việc thông qua danh sách nhà đầu tư mua cổ phần chưa chào bán hết của đợt tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 02/7/2007.</li> </ul>
Đợt 2 (Tháng 04/2010 đến tháng 06/2010)	150.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2010;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 6 ngày 02/6/2010.</li> </ul>
Đợt 3 (Tháng 11/2010 đến tháng 12/2010)	250.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 8 ngày 28/12/2010.</li> </ul>
Đợt 4 (Tháng 06/2011 đến tháng 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 ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHĐCĐ năm 2012;</li> <li>✓ NQ số 02/NQ-HĐQT ngày 19/4/2012</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<p>của HĐQT v/v thực hiện phương án phát hành cổ phần để hoán đổi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ GCNCB cổ phiếu để hoán đổi cổ phần số 57/GCN-UBCK ngày 13/12/2012 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 846/BC-CTHĐQT ngày 19/12/2012;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 10 ngày 26/12/2012.</li> </ul>
Đợt 6 (Tháng 11/2014)	686.239.960.000	343.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2014 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/NQ-HĐQT ngày 07/10/2015 của HĐQT v/v thông qua các nội dung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 2014;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 98/GCN-UBCK ngày 7/11/2014 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 03/BC-CTHĐQT ngày 12/01/2015;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 16 ngày 27/5/2015</li> </ul>
Đợt 7 (Tháng 1/2016)	1.029.359.940.000	343.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 15/HĐQT ngày 23/11/2015 của HĐQT v/v thông qua phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu;</li> <li>✓ GCNCB cổ phiếu số 07/GCN-UBCK ngày 29/01/2016 của UBCKNN.</li> <li>✓ Báo cáo KQPH số 167/BC- TGD ngày 12/4/2016;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 19 ngày 12/5/2016</li> <li>✓ Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:            “ Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015.            Theo mục 4, tờ trình số 319/TTr-HĐQT ngày 04/11/2015 của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/11/2015, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 343.119.980.000 đồng. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành là đầu tư vào Dự án</li> </ul>

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<p>Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 189.119.980.000 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 50.000.000.000 đồng; đầu tư vào Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea – Phú Quốc với số tiền 104.000.000.000 đồng.</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>

Nguồn: CEO Group

## 7. Hoạt động kinh doanh

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

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

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

###### ▪ Bất động sản

CEO Group hiện đã, đang triển khai 18 Dự án trên địa bàn cả nước, tập trung chính tại Phú Quốc, Thủ đô Hà Nội và các tỉnh Hà Nam, Bắc Ninh, 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, khách sạn lên đến hàng vạn sản phẩm các loại.

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

###### ▪ Giáo dục và đào tạo

Trường cao đẳng Đại Việt và Trung tâm đào tạo xuất khẩu lao động của CEO hiện đã đào tạo được hàng nghìn sinh viên và thực tập sinh ra trường. 80% các em sinh viên ra trường đã có việc làm và đang lao động tại Nhật Bản.

##### b. Các Dự án của CEO

###### b.1 Danh mục các Dự án

Bảng 5: Danh mục các dự

T T	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SH
1	Dự án Trụ sở làm việc kết hợp VP cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	Dự án gồm 27 tầng + 02 tầng hầm, 20000 m <sup>2</sup> sàn	100%
2	Dự án Khu đô thị Quốc Oai (Sunny Garden City)	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 24,4 ha	100%
3	Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	Ô CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích đất 10.528m <sup>2</sup> , 02 tòa chung cư cao 9 tầng	100%
4	Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, TT Thương mại D27 (Seven Star)	Lô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy Hà Nội	Dự án BT - Tòa nhà hiệp hội: Diện tích 3500m <sup>2</sup> , 35 tầng, 50672 m <sup>2</sup> sàn. Dự án đối ứng Tổ hợp chung cư, Văn phòng, Trung tâm thương mại: Diện tích 10.756 m <sup>2</sup> , Gồm 4 khối nhà cao 33 tầng	25%
5	Dự án Khu đô thị mới Chi Đông	Thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 68,8 ha	30%
6	Dự án CEO Mê Linh	Xã Mê Linh, Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 20,2 ha	100%
7	Dự án BMC Thăng Long	Huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 40,6 ha	100%
8	Dự án Khu đô thị River Silk City	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	Diện tích 126,27 ha	100%
9	Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 61,7 ha	100%
10	Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 79,98 ha	60%
11	Dự án Sân golf Bãi Sao Sonasea Golf Estates	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 116 ha	60%
12	Dự án Khu phần mềm CEO	Khu sản xuất phần mềm thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 6,08 ha	100%
13	Dự án Trung tâm đào tạo CNC Đại Việt	Khu Đào tạo thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 3,34 ha	100%
14	Dự án Trường cao đẳng Đại Việt	Xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	Diện tích 16,7 ha	100%
15	Dự án Dự án Mỏ đá Hà Nam	Xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam	Diện tích 12,3 ha trữ lượng 11,9 triệu m <sup>3</sup>	100%
16	Dự án BT Vành đai 3,5 đoạn từ đường 5 kéo dài đến quốc lộ 2 và DA đối ứng khu đô thị mới tại huyện Quốc Oai và huyện Đông Anh	Huyện Đông Anh và huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 186 ha	95%
17	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Sonasea Villas & Resort giai đoạn 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 52,09 ha	51,6 %
18	Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences giai đoạn 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 108,5 ha	51,6 %
	<b>Tổng</b>		<b>925,1 ha</b>	

Nguồn: CEO Group