

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

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



GROUP

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

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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



TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

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

Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3787 5136 Fax: (84-24) 3787 5137
Website : www.ceogroup.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

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

Phụ trách công bố thông tin

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

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

Trụ sở chính: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3787 5136 Fax: (84-24) 3787 5137
Website: www.ceogroup.com.vn Email: info@ceogroup.com.vn

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

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

Tổ chức kiểm toán

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

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

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

MỤC LỤC

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

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

BẢNG

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

HÌNH

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

I. Các nhân tố rủi ro

1. Rủi ro về kinh tế

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

Tăng trưởng kinh tế

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

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP



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

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

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

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

Lạm phát

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

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

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

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

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

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

Lãi suất

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

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

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

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

Tỷ giá hối đoái

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về cạnh tranh

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

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

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

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

Rủi ro về yếu tố đầu vào

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

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

Rủi ro về thanh toán

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

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

Rủi ro trong mảng giáo dục và đào tạo

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

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

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

Rủi ro của đợt chào bán

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

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

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

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

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

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

5. Rủi ro pha loãng

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

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

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

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

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

Trong đó:

NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

Q: Tổng số cổ phiếu đã phát hành

CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

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

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

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

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

6. Rủi ro quản trị công ty

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

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

7. Rủi ro khác

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

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

1. Tổ chức phát hành

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

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Phạm Xuân Anh	Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
--------------------------	--

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

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

III. Các khái niệm

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

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

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

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

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

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức chào bán

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
Tên tiếng Anh:	C.E.O Group Joint Stock Company
Tên giao dịch:	Tập đoàn CEO
Tên viết tắt:	CEOGROUP., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3787 5136
Fax:	(84 24) 3787 5137
Website:	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 21 ngày 02/5/2018.

Vốn điều lệ hiện tại: 1.544.039.910.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2001

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

Năm 2007

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

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

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

Năm 2008

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

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

Năm 2009

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

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

Năm 2010

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

Năm 2011

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

Năm 2012

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

Năm 2013

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

Năm 2014

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

Năm 2015

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

Năm 2016

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

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

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

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

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

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

Năm 2017

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

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

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

Năm 2018

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

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

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

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

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

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

Năm 2019

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

1.3 Các giải thưởng đạt được:

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

Năm 2010

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

Năm 2011

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

Năm 2012

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

Năm 2013

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

Năm 2014

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

Năm 2015

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

Năm 2016

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

Năm 2017

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

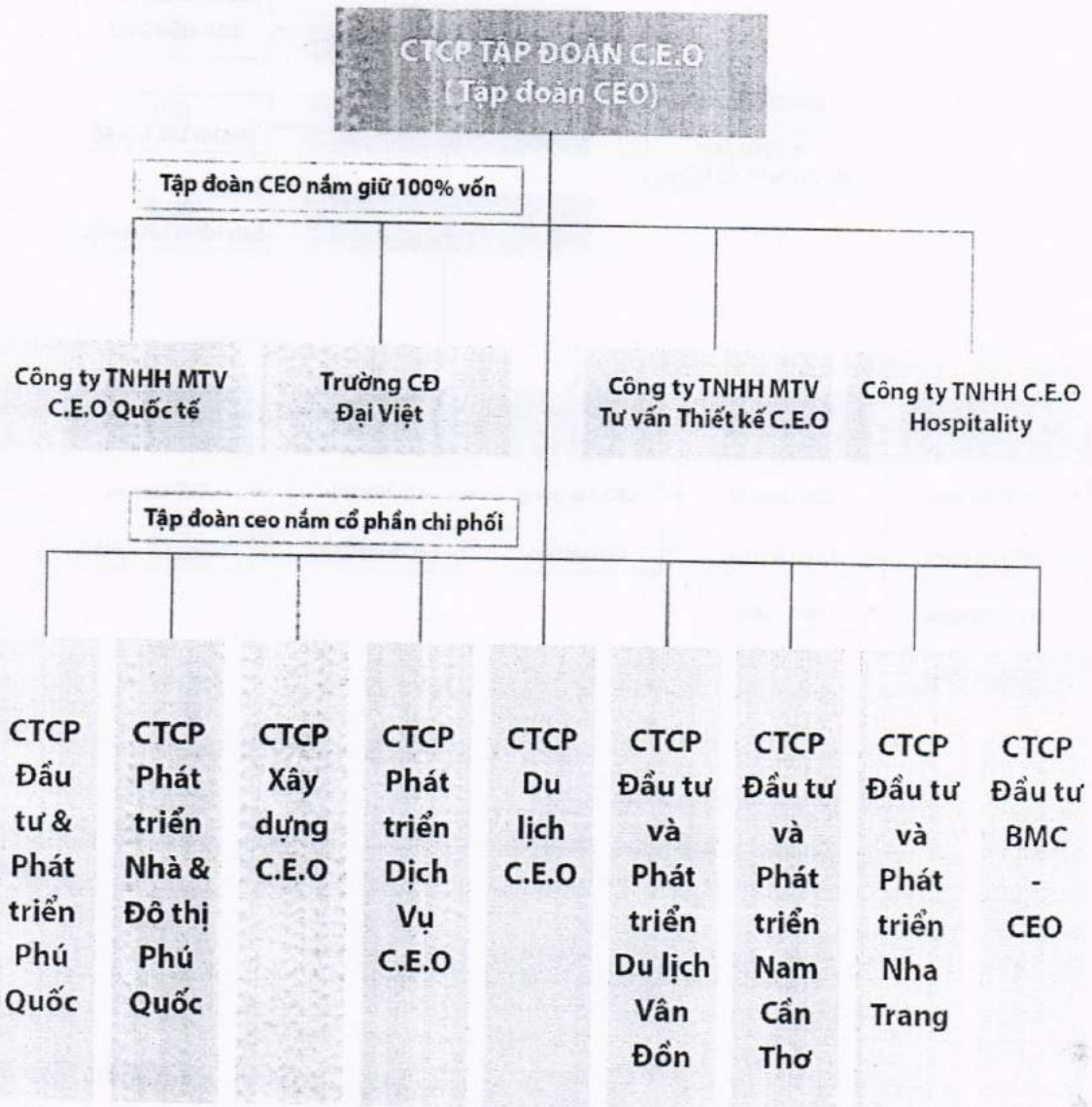
Năm 2018

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

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

2.1 Cơ cấu tổ chức

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty



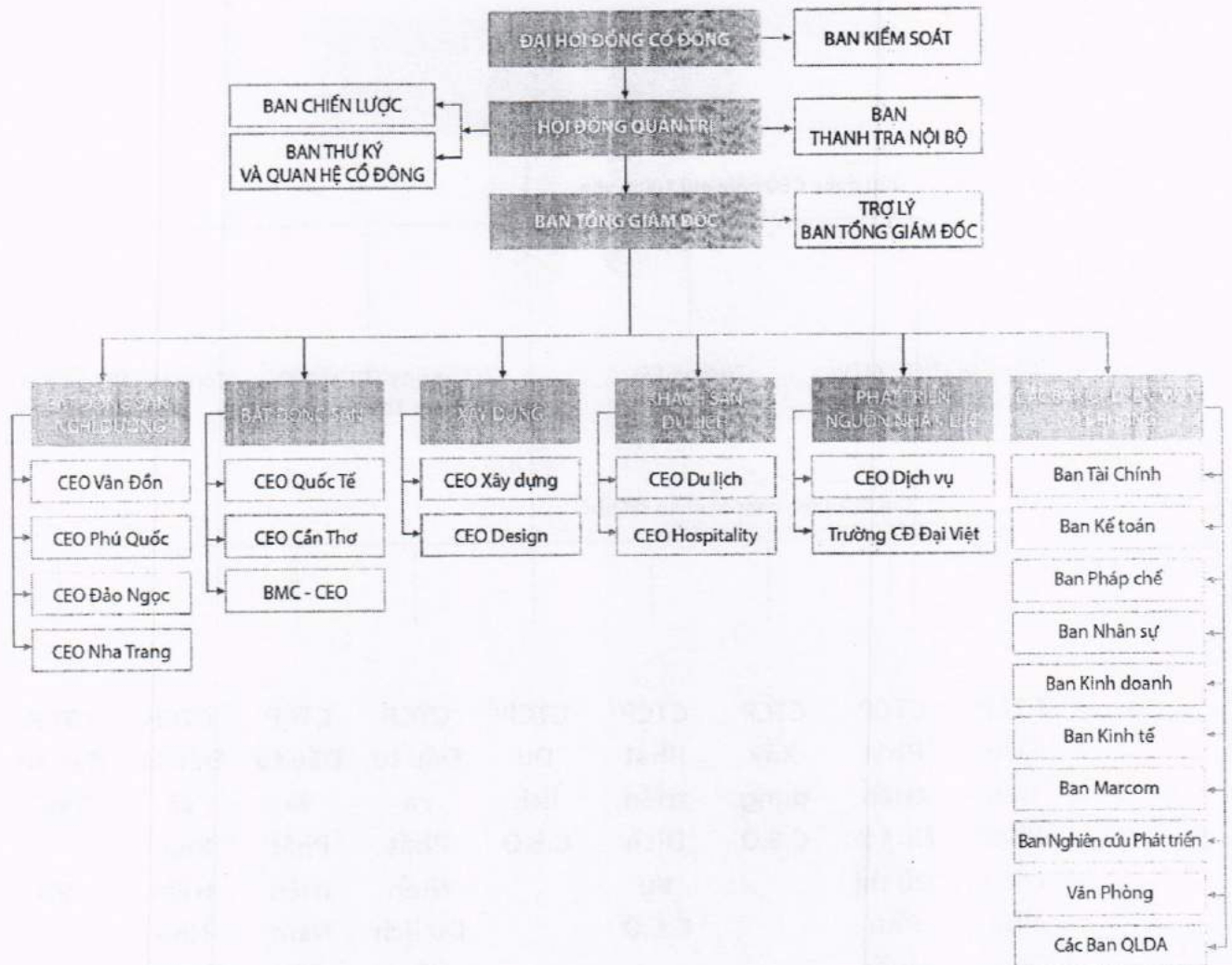
Tập đoàn CEO có 04 Công ty con 100% vốn và 09 Công ty con nắm cổ phần chi phối.

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

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

2.2 Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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



Nguồn: Tập đoàn CEO

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

Đại hội đồng cổ đông

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

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

- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị

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

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

Các Phòng, ban chức năng:

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

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

- Phát triển Tập đoàn trên 05 trụ cột chính: Bất động sản; Bất động sản nghỉ dưỡng; Xây dựng; Du lịch - Khách sạn; Phát triển nguồn nhân lực. Từng bước đưa Tập đoàn CEO là tập đoàn phát triển BĐS nghỉ dưỡng hàng đầu trên thị trường Việt Nam với các chuẩn quốc tế;
- Duy trì và giữ vững uy tín, thương hiệu và nâng cao vị thế trên thị trường. Khẳng định doanh nghiệp kinh doanh có trách nhiệm và phát triển bền vững;
- Phát triển bền vững năng lực tài chính của Tập đoàn;
- Phần đầu đạt được mục tiêu: Top 250 trong bảng xếp hạng các doanh nghiệp tư nhân Việt nam VNR500; Top 10 các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tư nhân Việt Nam;
- Phần đầu đạt 1.000.000 m² sàn xây dựng (3.500 sản phẩm);
- Tiếp tục tập trung phát triển Bất động sản nghỉ dưỡng. Phần đầu đạt mục tiêu số lượng phòng nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao trở lên: 3000 phòng ;
- Bên cạnh Bất động sản nghỉ dưỡng, tiếp tục phát triển và kinh doanh các sản phẩm Bất động sản khác mang lại doanh thu, dòng tiền như: Bất động sản đô thị - nhà ở, Bất động sản văn phòng;
- Nâng cao năng lực của CEO Xây dựng, giao tổng thầu một số hạng mục tại các Dự án để sớm đạt được mục tiêu tổng thầu các Dự án của Tập đoàn.
- Từng bước xây dựng thương hiệu quản lý khách sạn SONASEA để đạt được mục tiêu Top 10 thương hiệu quản lý khách sạn của Việt Nam;
- Triển khai hoạt động du lịch gia đình, phần đầu trở thành Công ty du lịch hàng đầu tại thị trường Vân Đồn và top 10 du lịch gia đình;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Công ty mẹ của Tập đoàn CEO: Không có

▪ Công ty con của Tập đoàn CEO:

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-24) 37875135

Fax: (84-24) 37875137

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

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

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

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

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

- Trường Cao đẳng Đại Việt

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề

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

Vốn điều lệ đăng ký: 176.900.000.000 đồng

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37875136

Fax: (84-4) 37875137

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ quản lý khách sạn

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

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản

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

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 200.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

Website: www.ceophuquoc.vn

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư Bất động sản

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

Vốn điều lệ đăng ký: 360.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37875136

Fax: (84-4) 37875137

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

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

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37856926

Fax: (84-4) 37856925

Website: www.ceos.vn

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 45.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

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

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

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

Vốn điều lệ đăng ký: 27.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

Website: www.ceoconstruction.com.vn

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: 84.4.3787 5136 Fax: 84.4.3787 5137

Website: ceotravel.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: 034 894 6868

Website: sonaseavandonharborcity.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 300.000.000.000 đồng

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

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

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

- Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO

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

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

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

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

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguồn: Tập đoàn CEO

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

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

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/dịch vụ qua các năm

7.1.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

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

▪ Bất động sản và Bất động sản nghỉ dưỡng

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

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

▪ Du lịch và Quản lý khách sạn

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

▪ Phát triển nguồn nhân lực

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

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

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

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

b.1 Danh mục các Dự án tiêu biểu

Bảng 7: Danh mục các dự án tiêu biểu

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

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

Nguồn: Tập đoàn CEO

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

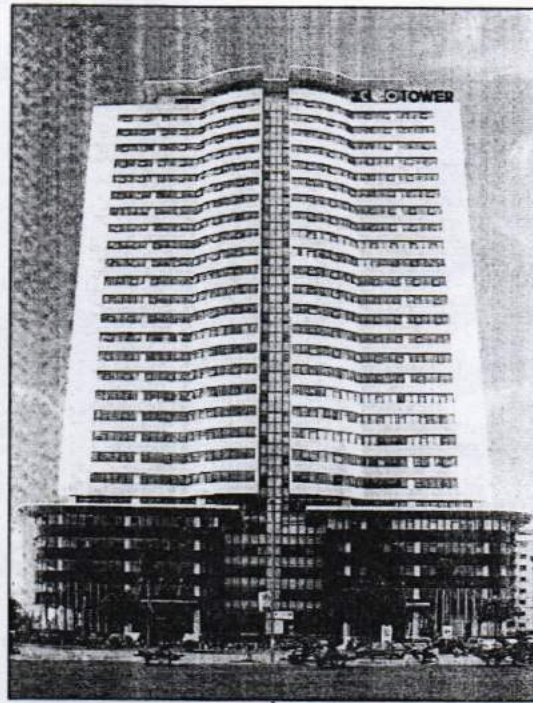
Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ: Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/03/2019 của Tập đoàn CEO đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.544.039.910.000 đồng lên 2.573.399.850.000 đồng.

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

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

b.2 Một số Dự án tiêu biểu

- Dự án Tháp CEO



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

Tòa Tháp văn phòng hạng A cao 27 tầng, dự án có diện tích sàn xây dựng là 20.000 m²

Tổng mức đầu tư:

200 tỷ VND

Thời gian thực hiện Dự án:

2007-2009

Tình hình triển khai:

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

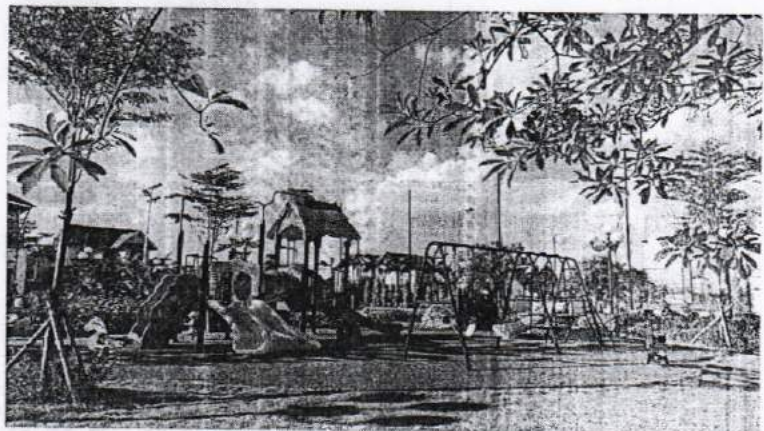
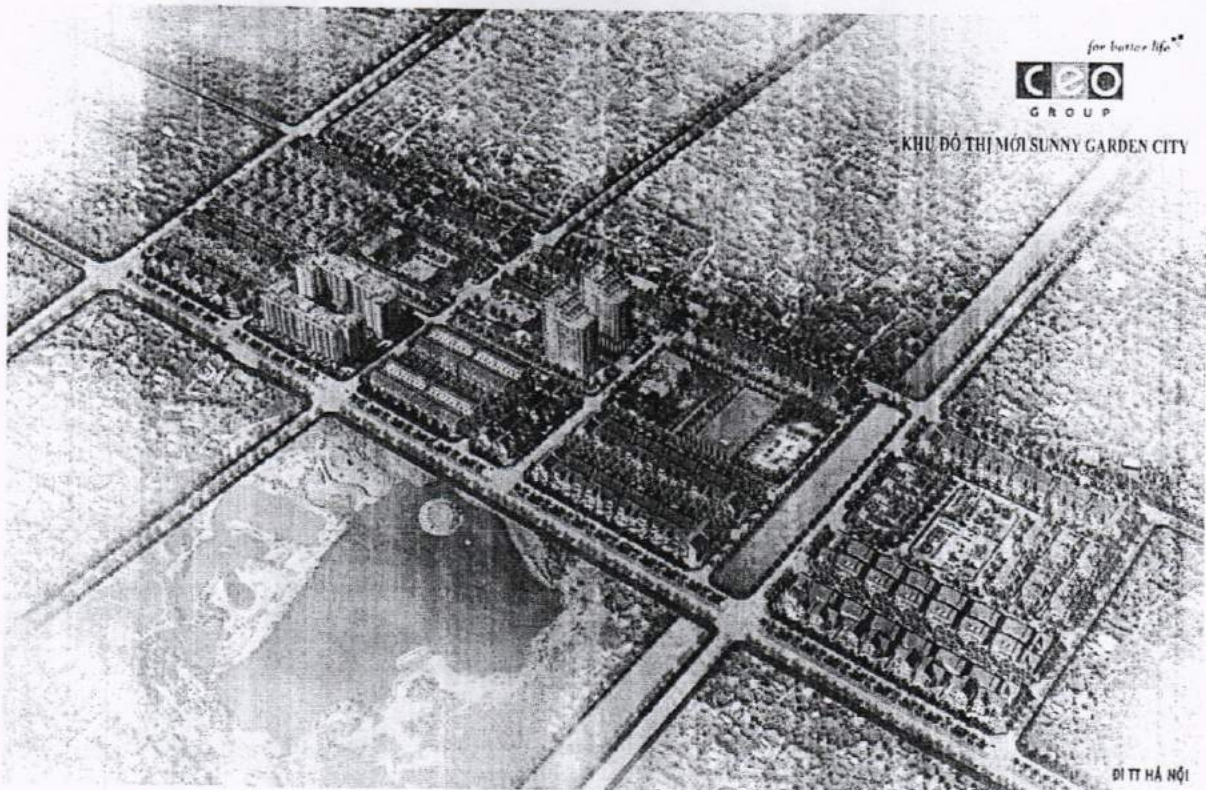
Hồ sơ pháp lý:

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

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

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

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



- Vị trí:** Dự án nằm trên trục đại lộ Thăng Long, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 14km, cách chùa Thầy chưa đầy 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai
- Chủ Đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
- Quy mô Dự án:** Được quy hoạch thấp tầng theo tiêu chuẩn xanh quốc tế trên 24,4 ha, Sunny Garden City cung cấp ra thị trường 323 căn biệt thự cao cấp với diện tích từ 180m² - 530m², 72 căn nhà phố thương mại với diện tích từ 100m² - 152m², quy mô dân số dự kiến đạt 2.666 người.
- Tổng mức đầu tư:** 1.548 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện Dự án:** 2007-2023
- Tiến độ triển khai:** Dự án cơ bản đã hoàn thành HTKT, xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội như: siêu thị, nhà hàng, công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, công viên thể thao (sân bóng mini, sân tennis...), bãi đỗ xe công cộng. Các hạng

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

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại lô đất N1 + N3, đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây;
- Quyết định 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 244.174,5 m² đất thuộc địa bàn xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Quyết định 2494/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 một số lô đất thuộc Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai.
- Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại các lô đất N1+N3, đô thị mới Quốc Oai

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

Quy mô Dự án:

Dự án có diện tích 10.528m², trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m², gồm 02 tòa nhà cao 09 tầng theo phong cách kiến trúc hiện đại với khoảng 432 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.070 người

Tổng mức đầu tư:

242 tỷ đồng

Thời gian thực hiện Dự án:

2013-2016

Tiến độ triển khai:

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

Hồ sơ pháp lý:

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

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

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

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

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

Dự án có diện tích khoảng 10.756 m², gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ

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

Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao cấp, 8.000 m² sàn trung tâm thương mại và 14.400 m² sàn văn phòng cho thuê

Thời gian thực hiện dự án

2016 – 2018

Tổng mức đầu tư:

2.000 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

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

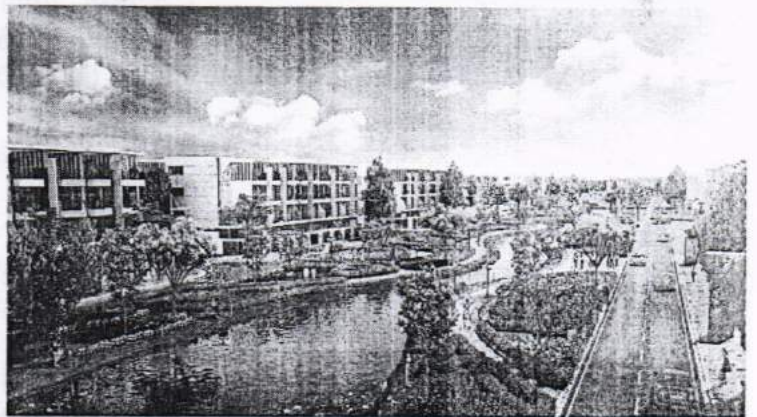
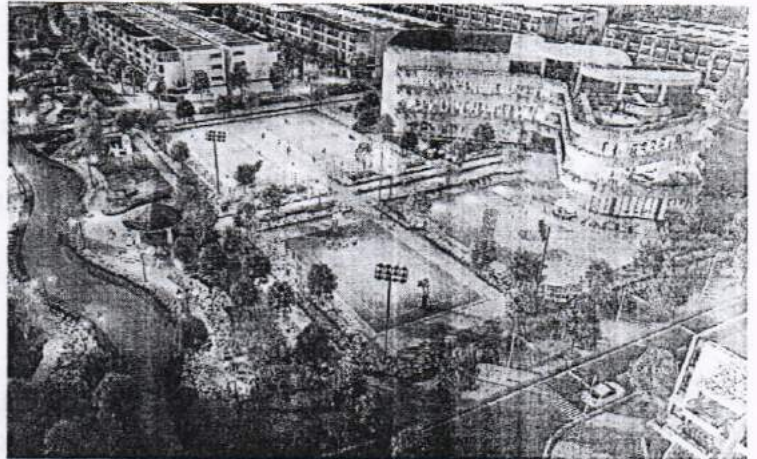
Hồ sơ pháp lý:

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

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

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

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



Vị trí:

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

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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

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

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

Tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng

Thời gian thực hiện Dự án:

2012 - 2019

Tiến độ triển khai:

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

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

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

Hồ sơ pháp lý:

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

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

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

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

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

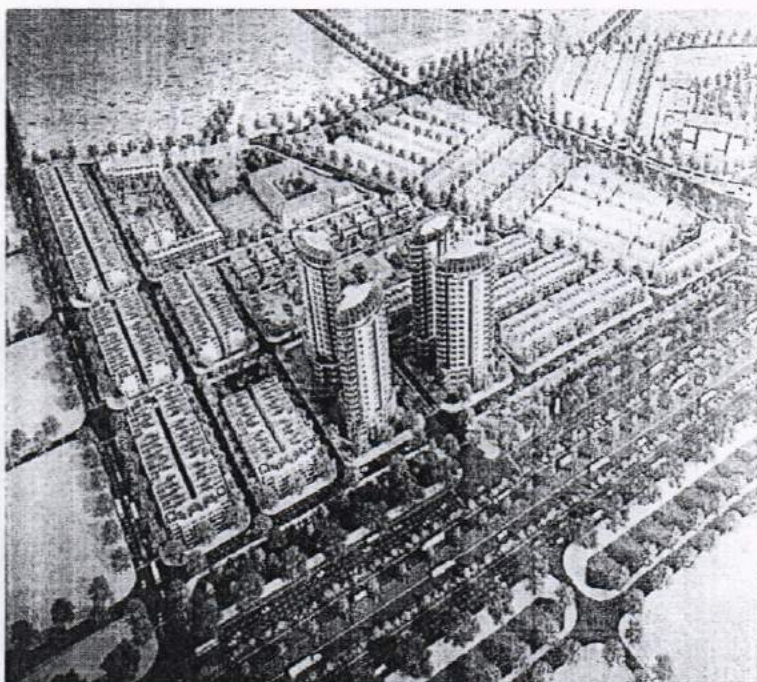
- Quyết định số 2046/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới

River Silk City;

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

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

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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

Tổng mức đầu tư:

2.000 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

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

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

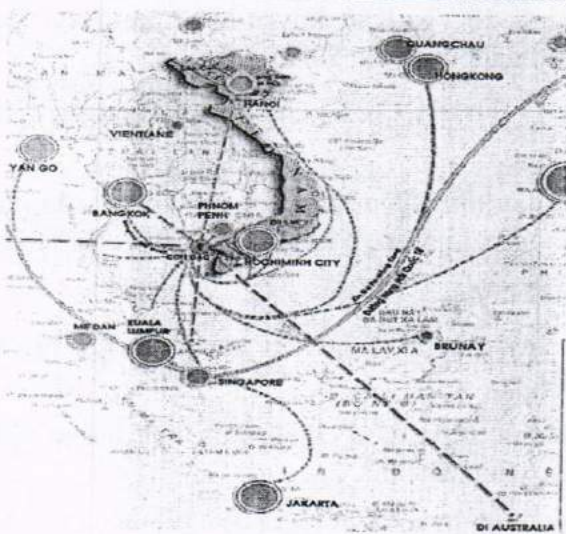
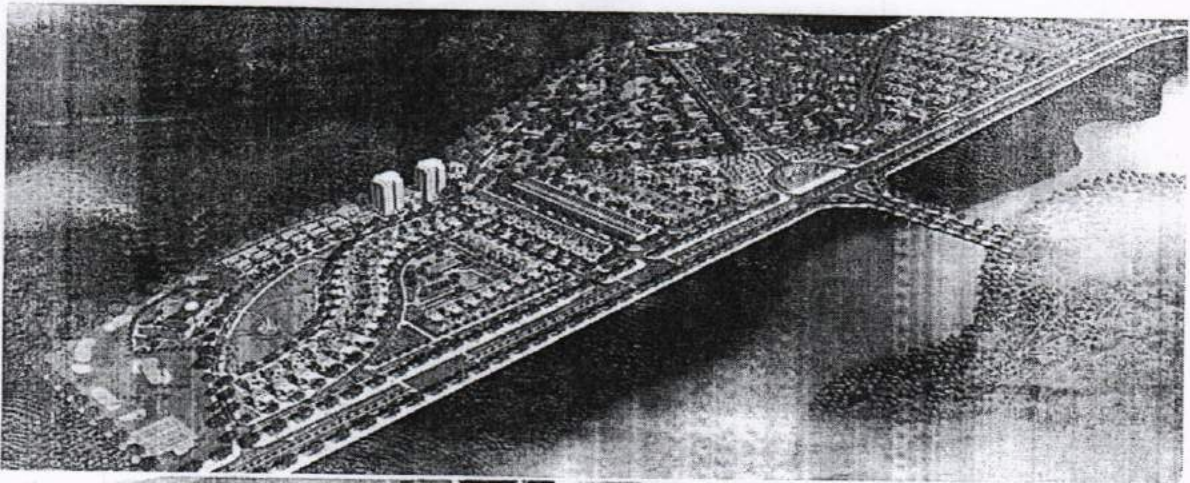
Hồ sơ pháp lý:

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

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

- Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 14/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt QH chi tiết 1/500 khu đô thị CEO Mê Linh;
- Quyết định số 2518/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về Cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh tại huyện Mê Linh - tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết định số 8020/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới CEO Mê Linh;
- Quyết định số 1089/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND huyện Mê Linh v/v thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Xây dựng khi đô thị mới CEO Mê Linh.

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

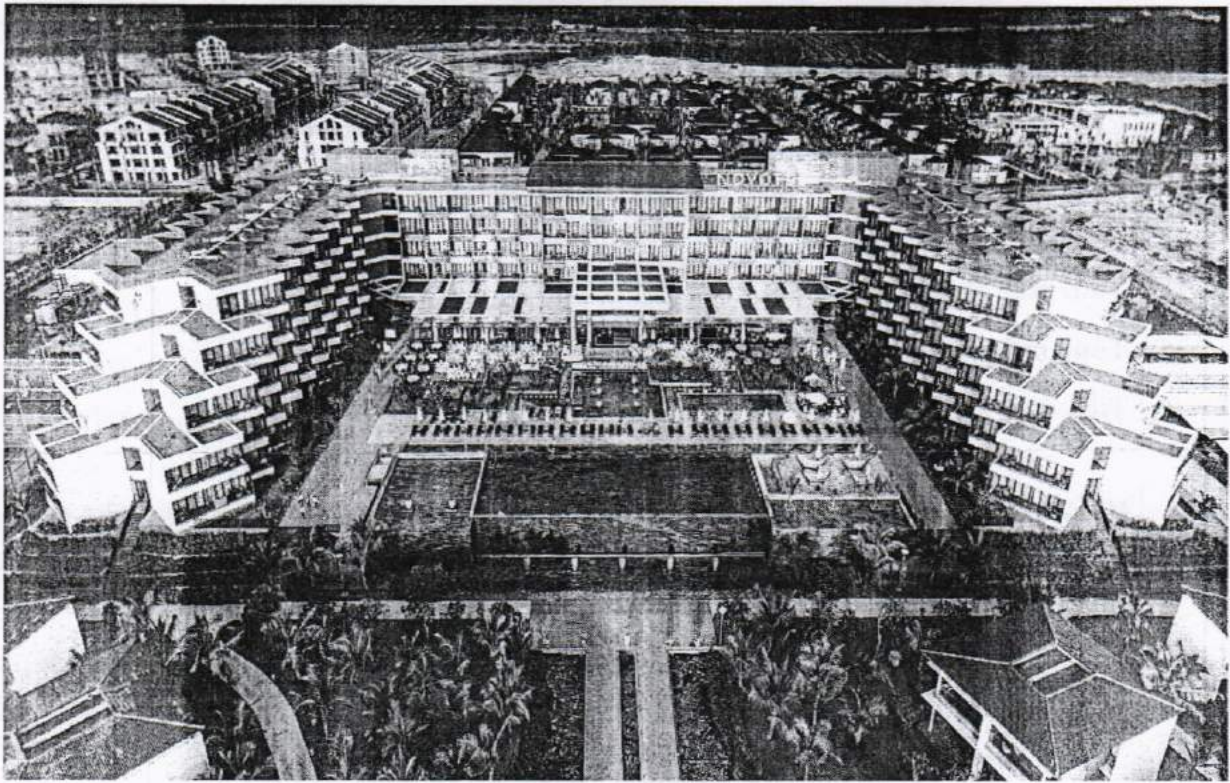


Vị trí:	Dự án nằm tại trung tâm của Bãi Trường, khu vực tập trung các dự án lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nằm trên núi Dương Tơ Huyện Đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang nhìn ra biển Bãi Trường
Chủ Đầu tư:	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
Quy mô Dự án:	Dự án có tổng diện tích là 62,5ha,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

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

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





Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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

Thời gian thực hiện dự án

2013 - 2019

Tổng mức đầu tư:

4.518 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

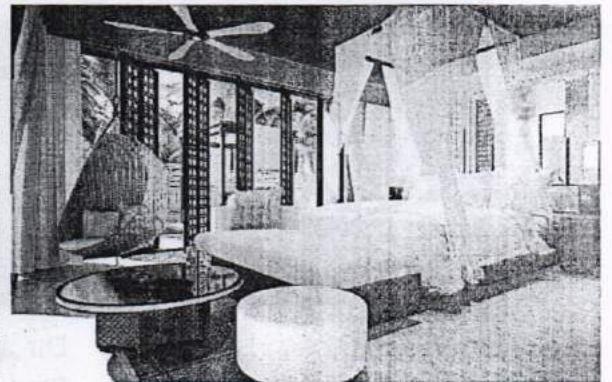
Hiện nay, dự án đã hoàn thành cơ bản HTKT, Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort, Khu phố đi bộ Sonasea Shopping Center và dự án Best Western Premier Sonasea Phu Quoc đã hoàn thành và đưa vào khai thác và hàng loạt

công trình khác...

Hồ sơ pháp lý:

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

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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

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

Thời gian thực hiện dự án

Đã khánh thành ngày 18/01/2016

Tổng mức đầu tư:

1.700 tỷ đồng

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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

Thời gian thực hiện dự án

Đã khai trương ngày 20.01.2019

Tổng mức đầu tư:

1.500 tỷ đồng