

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



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

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

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



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

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

#### Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O

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

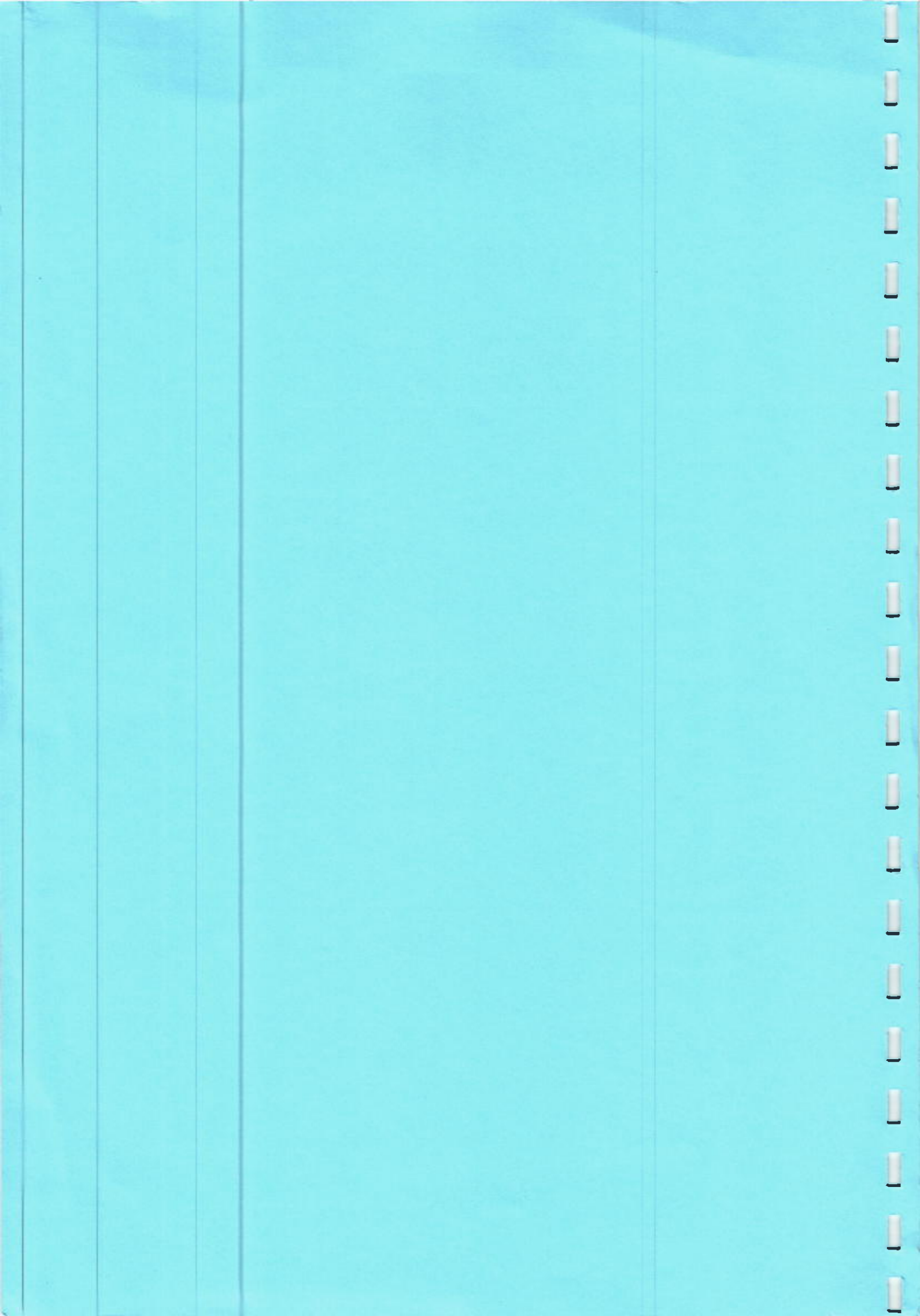
#### Công ty cổ phần Chứng khoán MB

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

#### Phụ trách công bố thông tin

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





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

## BẢN CÁO BẠCH

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

*Vì cuộc sống chất lượng hơn*



G R O U P

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

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

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



CHỨNG KHOÁN MB

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

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

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

Bloomberg: MBSV<GO>

#### **Phụ trách công bố thông tin**

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

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

Fax: (84-4) 3787 5137

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

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

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

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**

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

**Tổ chức tư vấn**

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

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

**Tổ chức kiểm toán**

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

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

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

## MỤC LỤC

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

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

**BẢNG**

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

**HÌNH**

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

**I. Các nhân tố rủi ro**

**1. Rủi ro về kinh tế**

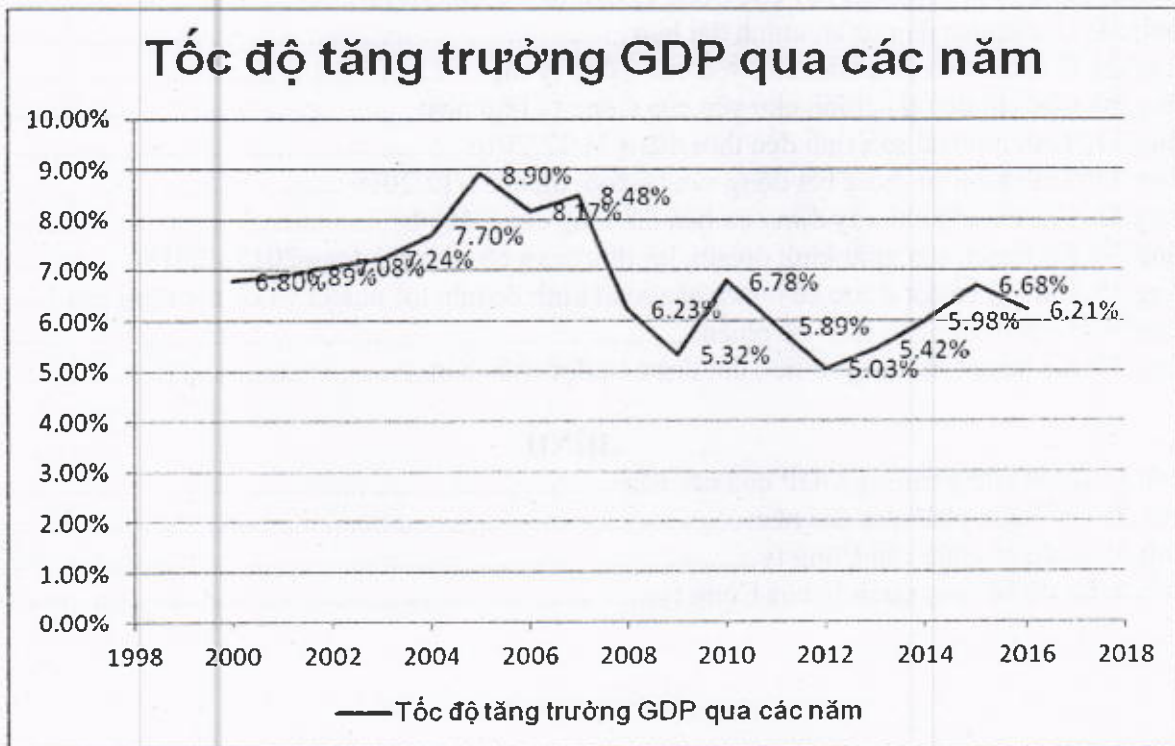
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

**Tăng trưởng kinh tế**

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

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

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

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



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

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

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

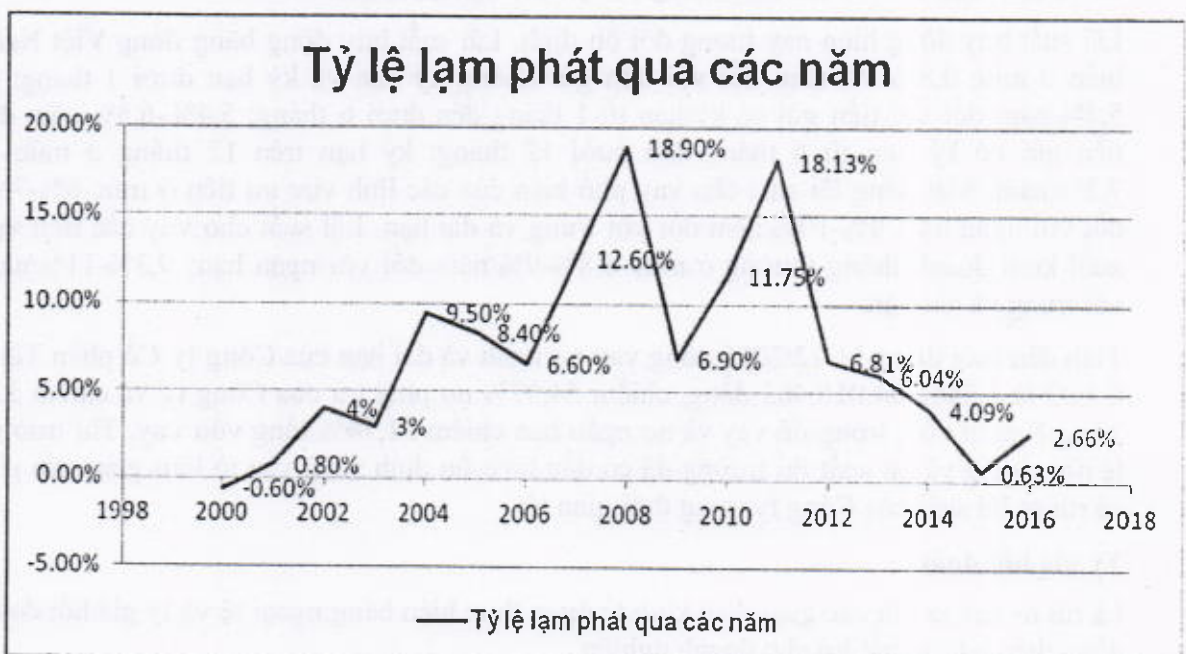
Đến năm 2016, nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi rõ nét. Mức tăng trưởng năm 2016 tuy thấp hơn mức tăng trưởng năm 2015, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi phức tạp thì tốc độ tăng trưởng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

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

**Lạm phát**

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

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

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

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

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

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

### Lãi suất

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

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

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

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

### Tỷ giá hối đoái

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Rủi ro về luật pháp

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

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

## 3. Rủi ro đặc thù

### Rủi ro về cạnh tranh

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

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

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

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

#### **Rủi ro về yếu tố đầu vào**

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

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

#### **Rủi ro về thanh toán**

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

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

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

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

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

#### **Rủi ro của đợt chào bán**

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

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

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

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

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

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

**5. Rủi ro pha loãng**

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

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

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

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

*Công thức tính*

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

*Trong đó:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công thức tính:

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

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

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

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

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + P_{r1} * I1}{1 + I1} \\ &= \frac{14.000 + [10.000 * 50\%]}{1 + 50\%} = 12.667 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

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

**Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

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

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

**6. Rủi ro quản trị công ty**

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

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

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

#### **7. Rủi ro khác**

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



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

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

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

**2. Tổ chức tư vấn**

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

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

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

### III. Các khái niệm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Logo Công ty:



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

Vốn điều lệ hiện tại: 1.029.359.940.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

## 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

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

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

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

#### **Năm 2001**

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

#### **Năm 2007**

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

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

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

#### **Năm 2008**

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

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

**Năm 2009**

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

**Năm 2010**

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

**Năm 2011**

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

**Năm 2012**

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

**Năm 2013**

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

**Năm 2014**

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

**Năm 2015**

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

**Năm 2016**

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

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

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

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

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

Ngày 26/11/2016, Thành lập Công ty TNHH một thành viên Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O ( CEO Hotels &Resorts).

**1.3 Các giải thưởng đạt được:**

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

**Năm 2010**

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

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

#### Năm 2011

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

#### Năm 2012

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

#### Năm 2013

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

#### Năm 2014

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

#### Năm 2015

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

#### Năm 2016

- Được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động hạng 3;



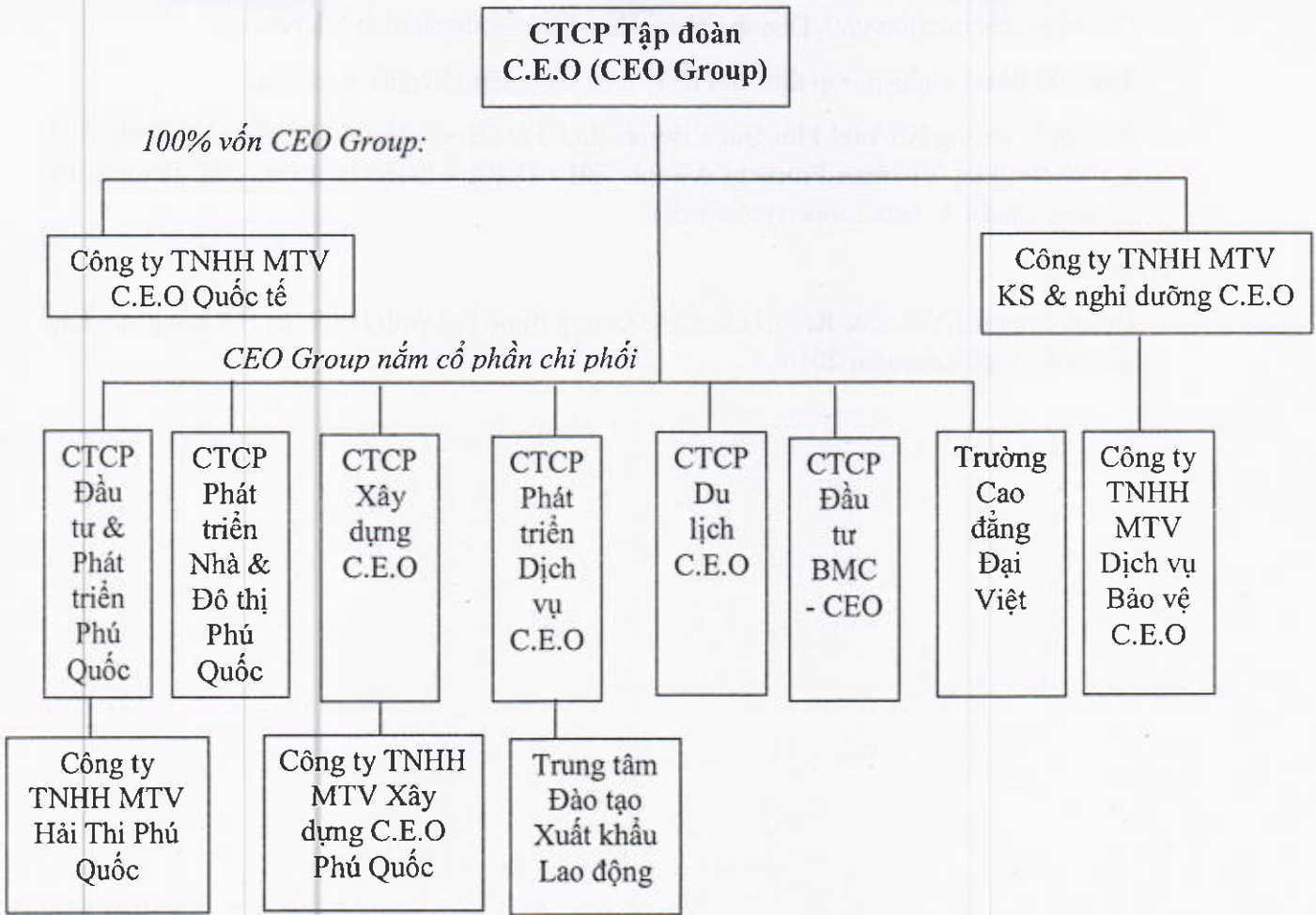
- Chính thức có tên trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500);
- Được tôn vinh là một trong 30 doanh nghiệp minh bạch nhất HNX;
- CEO Group được tôn vinh Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam;
- Top 100 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam;
- Khu nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort do CEO Group đầu tư đã xuất sắc giành tới 5 giải thưởng tại Vietnam Property Awards 2016 (VPA - thuộc hệ thống giải thưởng bất động sản châu Á Asia Property Awards).

**Năm 2017**

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

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty

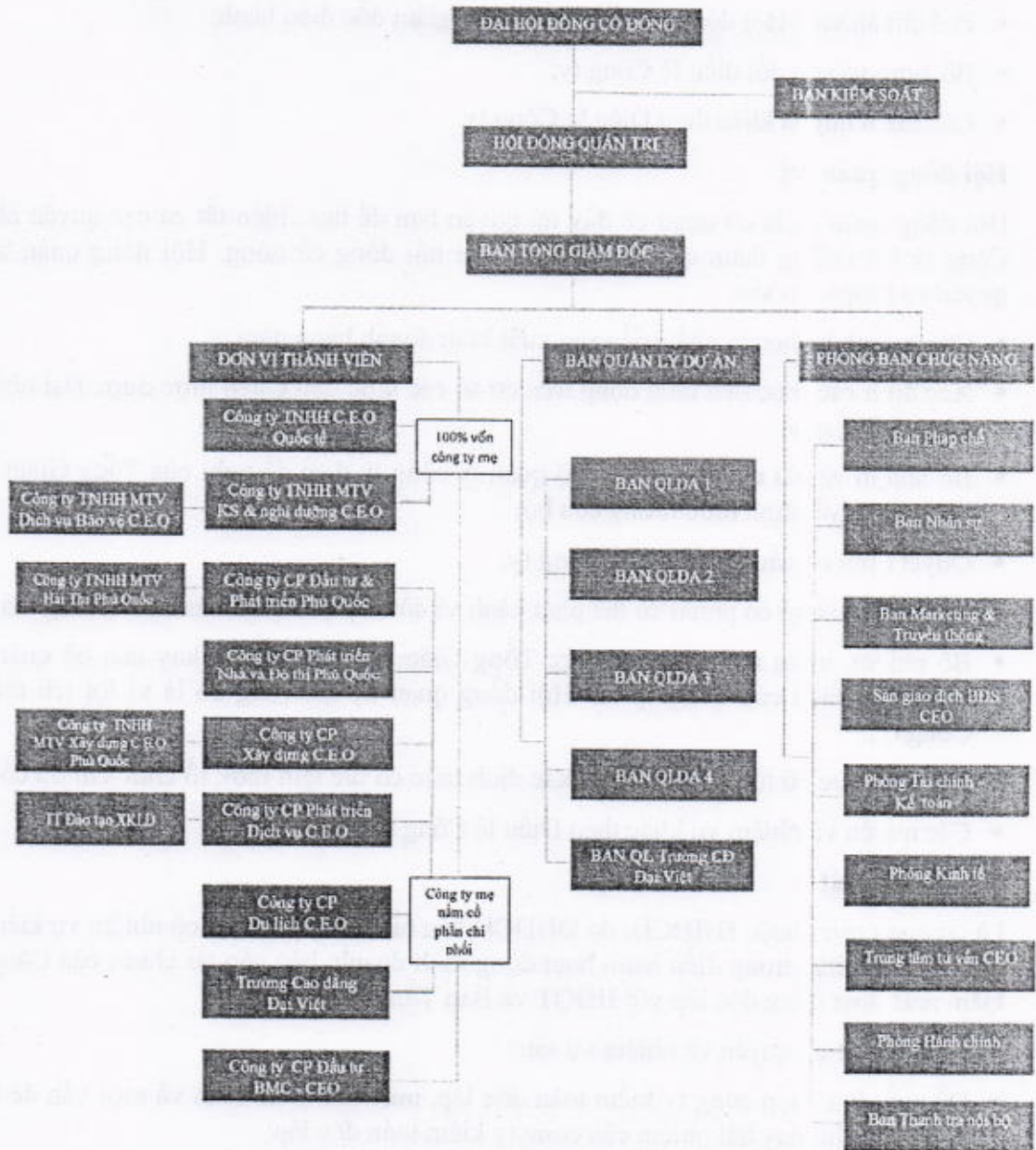


CEO Group có 02 Công ty con 100% vốn và 7 Công ty con nắm cổ phần chi phối. Các công ty con nắm giữ 100% vốn bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty TNHH MTV Khách sạn & Nghỉ dưỡng C.E.O.

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

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

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



Nguồn: CEO Group

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

#### Đại hội đồng cổ đông

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

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;

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

### Hội đồng quản trị

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

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

### Ban Kiểm soát

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

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

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

### **Ban Tổng Giám đốc**

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

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

### **Các Phòng, ban khác:**

#### **❖ Ban pháp chế:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cung cấp địa điểm và tổ chức các cuộc thương thảo, đàm phán về hợp đồng mua, bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, các cuộc hội thảo về thị trường bất động sản.

❖ **Phòng Tài chính - Kế toán:** Là phòng chuyên môn có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban TGD về công tác:

*Công tác tài chính:*

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

*Công tác kế toán:*

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

*Công tác kế hoạch*

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



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

Công tác IT:

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

Công tác văn thư lưu trữ:

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

Công tác hành chính:

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

Công tác Lễ tân, Bảo vệ, Lái xe:

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

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

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

❖ Các Ban quản lý dự án

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37875135

Fax: (84-4) 37875137

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: 0773.980.026

Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

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

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

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

- Trường cao đẳng Đại Việt

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

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

Điện thoại: (84-4) 62872316

Fax: (84-4) 62871946

Ngành nghề kinh doanh: Đào tạo nghề

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

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37857440

Fax: (84-4) 37875722

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

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 30.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37856926

Fax: (84-4) 37856925

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

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 45.000.000.000 đồng

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

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

Vốn góp thực tế của CEO Group tính tại ngày 31/12/2016: 22.950.000.000 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, đến 31/12/2016 là gần 2000 thực tập sinh và du học sinh sang Nhật Bản. CEO Dịch vụ đã khẳng định được vị thế là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

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

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

Điện thoại: (84-77) 3980026

Fax: (84-77) 3980026

Website: www.ceophuquoc.vn

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 300.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

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

Điện thoại: 84.4.3787 5136

Fax: 84.4.3787 5137

Website: ceotravel.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản

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

Điện thoại: 0773.980.026 Fax: 0773.980.026

Vốn điều lệ đăng ký: 200.000.000.000 đồng

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

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

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

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

- **Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO**

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

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

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

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

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

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

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

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

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



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

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

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
Vốn ban đầu	78.000.000.000			Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp ngày 29/3/2007
Đợt 1 (Tháng 05/2007 đến tháng 12/2008)	100.000.000.000	22.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2007 về việc tăng vốn của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 09/2007/QĐ-CTHĐQT ngày 29/5/2007 thông qua danh sách mua cổ phiếu đợt tăng vốn;</li> <li>✓ NQ số 08/2007/NQ-HĐQT ngày 20/12/2007 thông qua kết quả phát hành đợt tăng vốn;</li> <li>✓ NQ số 08/2008/QĐ-CTHĐQT về việc thông qua danh sách nhà đầu tư mua cổ phần chưa chào bán hết của đợt tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 02/7/2007.</li> </ul>
Đợt 2 (Tháng 04/2010 đến tháng 06/2010)	150.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2010;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 6 ngày 02/6/2010.</li> </ul>
Đợt 3 (Tháng 11/2010 đến tháng 12/2010)	250.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành;</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 8 ngày 28/12/2010.</li> </ul>
Đợt 4 (Tháng 06/2011 đến tháng 07/2011)	300.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010</li> <li>✓ Quyết định số 02/QĐ- HĐQT ngày 03/6/2011 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần, tăng vốn điều lệ;</li> <li>✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành.</li> <li>✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 9 ngày 15/11/2011.</li> </ul>
Đợt 5 (Tháng 12/2012)	343.119.980.000	43.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NQ số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2012 của ĐHĐCĐ;</li> <li>✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHĐCĐ năm 2012;</li> <li>✓ NQ số 02/NQ-HĐQT ngày 19/4/2012</li> </ul>

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

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (Đồng)	Mức vốn tăng thêm (Đồng)	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<p>Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 189.119.980.000 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 50.000.000.000 đồng; đầu tư vào Dự án căn hộ nghỉ dưỡng Sonasea – Phú Quốc với số tiền 104.000.000.000 đồng.</p> <p>Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 27/9/2016, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/NQ-HĐQT ngày 25/12/2016, chi tiết phương án sử dụng vốn điều chỉnh là: đầu tư vào Dự án Sonasea Residences- Phú Quốc với số tiền 16.807.961.197 đồng; đầu tư vào Dự án River Silk City phân kỳ II số tiền 80.000.000.000 đồng; mua cổ phần của CTCP Phát triển và Đô thị Nhà Phú Quốc số tiền 156.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O số tiền 2.000.000.000 đồng, góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O số tiền 20.000.000.000 đồng, góp vốn theo tỷ lệ vốn góp tại CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc số tiền 68.312.018.803 đồng. Công ty đã thực hiện sử dụng vốn từ đợt phát hành theo phương án điều chỉnh nêu trên."</p>

Nguồn: CEO Group

## 7. Hoạt động kinh doanh

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

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

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

###### ▪ Bất động sản

CEO Group hiện đã, đang triển khai 18 Dự án trên địa bàn cả nước, tập trung chính tại Phú Quốc, Thủ đô Hà Nội và các tỉnh Hà Nam, Bắc Ninh, chủ yếu là các Khu du lịch nghỉ dưỡng, Khu đô thị mới, Tổ hợp chung cư, văn phòng. Các hạng mục chủ yếu là biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, nhà phố thương mại, khách sạn lên đến hàng vạn sản phẩm các loại.

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

###### ▪ Giáo dục và đào tạo

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

##### b. Các Dự án của CEO

###### b.1 Danh mục các Dự án

Bảng 5: Danh mục các dự

T T	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SH
1	Dự án Trụ sở làm việc kết hợp VP cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	Dự án gồm 27 tầng + 02 tầng hầm, 20000 m2 sàn	100%
2	Dự án Khu đô thị Quốc Oai (Sunny Garden City)	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 24,4 ha	100%
3	Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	Ô CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích đất 10.528m2, 02 tòa chung cư cao 9 tầng	100%
4	Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, TT Thương mại D27 (Seven Star)	Lô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy Hà Nội	Dự án BT - Tòa nhà hiệp hội: Diện tích 3500m2, 35 tầng, 50672 m2 sàn. Dự án đối ứng Tổ hợp chung cư, Văn phòng, Trung tâm thương mại: Diện tích 10.756 m2, Gồm 4 khối nhà cao 33 tầng	25%
5	Dự án Khu đô thị mới Chi Đông	Thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 68,8 ha	30%
6	Dự án CEO Mê Linh	Xã Mê Linh, Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 20,2 ha	100%
7	Dự án BMC Thăng Long	Huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 40,6 ha	100%
8	Dự án Khu đô thị River Silk City	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	Diện tích 126,27 ha	100%
9	Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 61,7 ha	100%
10	Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 79,98 ha	60%
11	Dự án Sân golf Bãi Sao Sonasea Golf Estates	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 116 ha	60%
12	Dự án Khu phần mềm CEO	Khu sản xuất phần mềm thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 6,08 ha	100%
13	Dự án Trung tâm đào tạo CNC Đại Việt	Khu Đào tạo thuộc khu công nghệ cao Hòa Lạc huyện Thạch Thất, Hà Nội	Diện tích 3,34 ha	100%
14	Dự án Trường cao đẳng Đại Việt	Xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	Diện tích 16,7 ha	100%
15	Dự án Dự án Mỏ đá Hà Nam	Xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam	Diện tích 12,3 ha trữ lượng 11,9 triệu m3	100%
16	Dự án BT Vành đai 3,5 đoạn từ đường 5 kéo dài đến quốc lộ 2 và DA đối ứng khu đô thị mới tại huyện Quốc Oai và huyện Đông Anh	Huyện Đông Anh và huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 186 ha	95%
17	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương (Sonasea Villas & Resort giai đoạn 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 52,09 ha	51,6 %
18	Dự án Khu dân cư Đường Bào (Sonasea Residences giai đoạn 2)	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 108,5 ha	51,6 %
	<b>Tổng</b>		<b>925,1 ha</b>	

Nguồn: CEO Group

Hiện nay, CEO Group 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, CEO Group 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 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của CEO Group đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.029.359.940.000 đồng lên 1.544.039.910.000 đồng.

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

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

**b.2 Các Dự án tiêu biểu**

▪ **Dự án Tháp CEO**



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên đường Phạm Hùng, giữa trung tâm khu đô thị mới Mỹ Đình, một trung tâm phát triển năng động nhất phía tây Thủ đô.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tòa Tháp cao 27 tầng, dự án có diện tích sàn xây dựng là 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	200 tỷ VND
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2007-2009
<b>Tình hình triển khai:</b>	Đã đưa vào sử dụng tháng 9/2009 với tỷ lệ lấp đầy đến nay đạt 100%
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- Văn bản số 2530/UB ngày 21/7/2004 chấp thuận nguyên tắc giao Chủ đầu tư sử dụng lô đất HH2-1 Khu đô thị mới

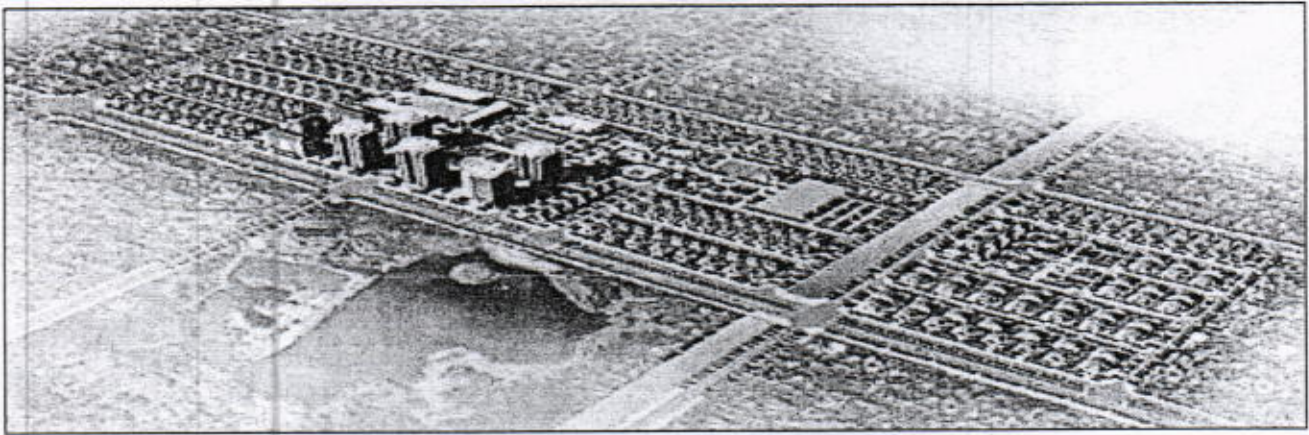
Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội

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

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

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

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



**Vị trí:**

Dự án nằm trên trục đại lộ Thăng Long, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 14km, cách chùa Thầy chùa dày 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích 24,4 ha bao gồm 330 ô biệt thự cao cấp, liền kề với diện tích từ 180 - 530 m<sup>2</sup>, 500 căn hộ

chung cư có diện tích từ 90 m<sup>2</sup> đến 156 m<sup>2</sup>; quy mô dân số: 2.666 người.

**Tổng mức đầu tư:** 1.849 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:** 2004-2019

**Tiến độ triển khai:** Dự án đang từng bước hoàn thiện, cư dân đã về sinh sống, hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh, các công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, trung tâm y tế đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới. Hiện nay, chủ đầu tư đã bàn giao được 87 ngôi nhà cho Khách hàng. Sunny Garden City là Dự án đầu tiên tại Quốc Oai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho khách hàng.

**Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại lô đất N1 + N3, đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây;

- Quyết định 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 244.174,5 m<sup>2</sup> đất thuộc địa bàn xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.

- 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.

▪ **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

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có diện tích 10.528m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m<sup>2</sup>, gồm 02 công trình tòa

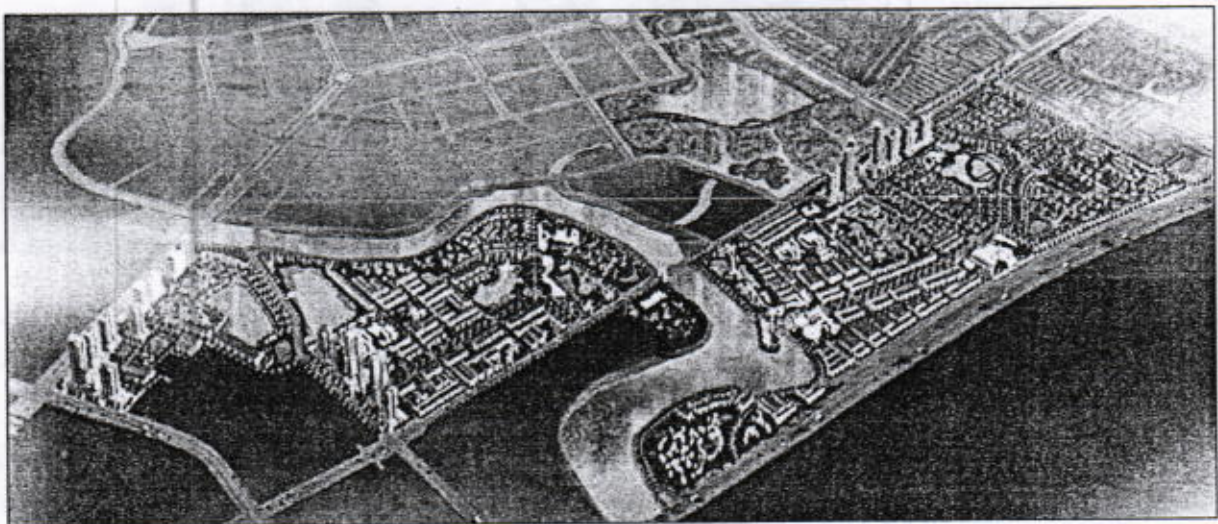
nhà cao 09 tầng theo phong cách kiến trúc hiện đại với khoảng 432 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.070 người

- Tổng mức đầu tư:** 242 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện Dự án:** 2013-2016
- Tiến độ triển khai:** Hiện nay, Dự án đã hoàn thành cả 02 toà nhà chung cư với 432 căn hộ. Công ty đang thực hiện công tác kinh doanh. Đã có rất nhiều khách hàng về sinh sống tại Dự án.
- 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

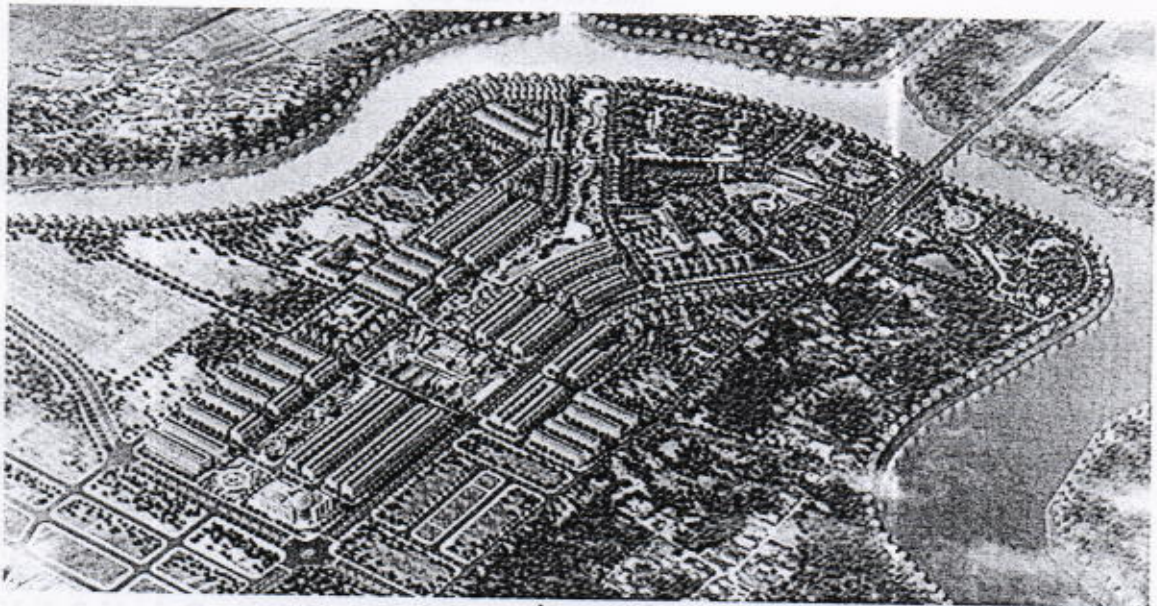
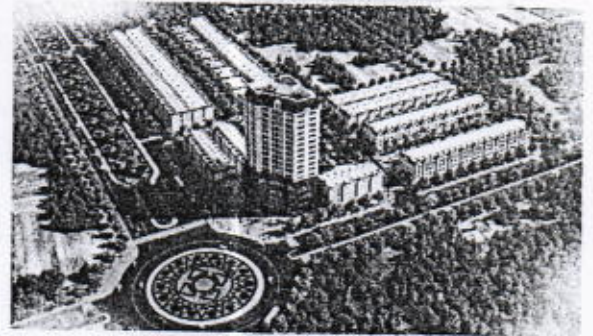
Với việc triển khai Dự án Bamboo Garden, CEO Group mong muốn góp phần đảm bảo an sinh xã hội thông qua việc đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở xã hội của cán bộ công chức, viên chức, người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Hà Nội, đồng thời là một bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện Dự án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

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

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







**Vị trí:**

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

Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, đặc biệt bệnh viện Bạch Mai, Việt Đức, trung tâm thể thao Asiad, ... Gần các trục đường 68m và trung tâm hành chính mới tỉnh Hà Nam.

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích là 126,27 ha, bao gồm 2.937 biệt thự, liền kề

**Tổng mức đầu tư:**

Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2012 - 2019

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đã hoàn thành và cơ bản kinh doanh xong toàn bộ phân kỳ I của Dự án (4,7 ha), gồm 194 lô biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại và một khu đất hỗn hợp cao

**Hồ sơ pháp lý:**

tầng. Đã có nhiều khách hàng về xây dựng và sinh sống tại Khu đô thị.

Phân kỳ II+III đã bắt đầu triển khai công tác Đền bù GPMB và đã được phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500.

- 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 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

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



**Vị trí:**

Dự án nằm bên bờ sông Cà Lồ, nằm trên trục cao tốc Bắc Thăng Long - Nội Bài, tiếp giáp Quốc lộ 2 đi Vĩnh Yên; cách đường cao tốc số 18 đi Bắc Ninh khoảng 700m, cách sân bay nội bài 5km, cách trung tâm Hà Nội 20km.

**Chủ Đầu tư:**

Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (30%) và Công ty cổ phần Vinaconex9 (70%)

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích 68,86 ha, trong đó đất xây dựng nhà ở thấp tầng khoảng 28,5 ha gồm 1.314 lô có diện tích 150m<sup>2</sup> đến 450m<sup>2</sup>

**Tổng mức đầu tư:**

1.082 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

Giai đoạn 1: Năm 2004 – 2008

**Tiến độ triển khai:**

CEO Group cùng với liên danh đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước đối với phân kỳ I của dự án, đã kinh doanh và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Dự án giai đoạn 2, diện tích khoảng 38,86 ha, gồm 554 lô đất biệt thự, liền kề, trong đó tỷ lệ tương ứng của CEO

Group là 166 lô. Dự kiến sẽ được triển khai sau khi Hà Nội hoàn thành các quy hoạch phân khu.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 1663/QĐ-UB ngày 28/5/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông

- Quyết định số 5116/QĐ-UB ngày 30/12/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chi Đông, xã Quang Minh, Mê Linh, Vĩnh Phúc.

▪ *Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh*



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 (CEO Đầu tư sở hữu 100%)

Quy mô Dự án:

Dự án với tổng diện tích 20,2056 ha, bao gồm 450 lô biệt thự, liền kề

Tổng mức đầu tư:

545 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

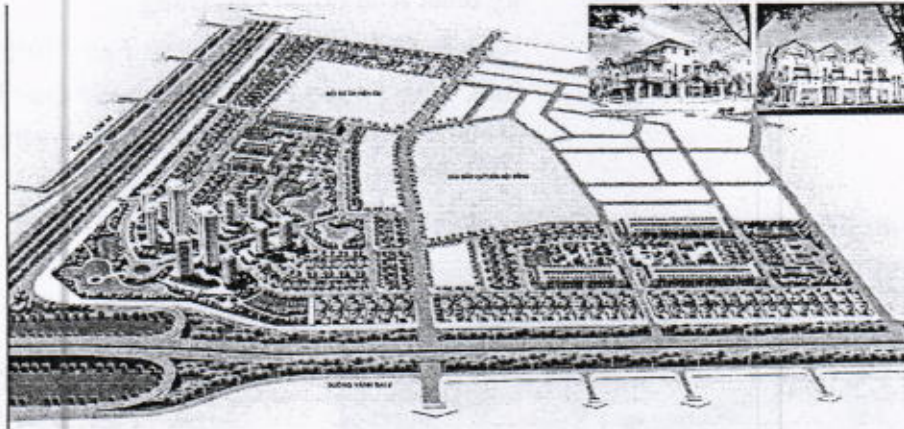
Hiện nay, dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang tiến hành khớp nối với Quy hoạch phân khu.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v chấp thuận Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc

- 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

▪ Dự án Khu đô thị BMC - Thăng Long



**Vị trí:**

Dự án nằm ngay sát đại lộ 100m tại Thăng Long - Mê Linh - Hà Nội thuộc Huyện Mê Linh – Thành phố Hà Nội

**Chủ Đầu tư:**

Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO (CEO Đầu tư sở hữu 100%).

**Quy mô Dự án:**

Dự án với tổng diện tích 40,6 ha, gồm 1.080 biệt thự, liền kề

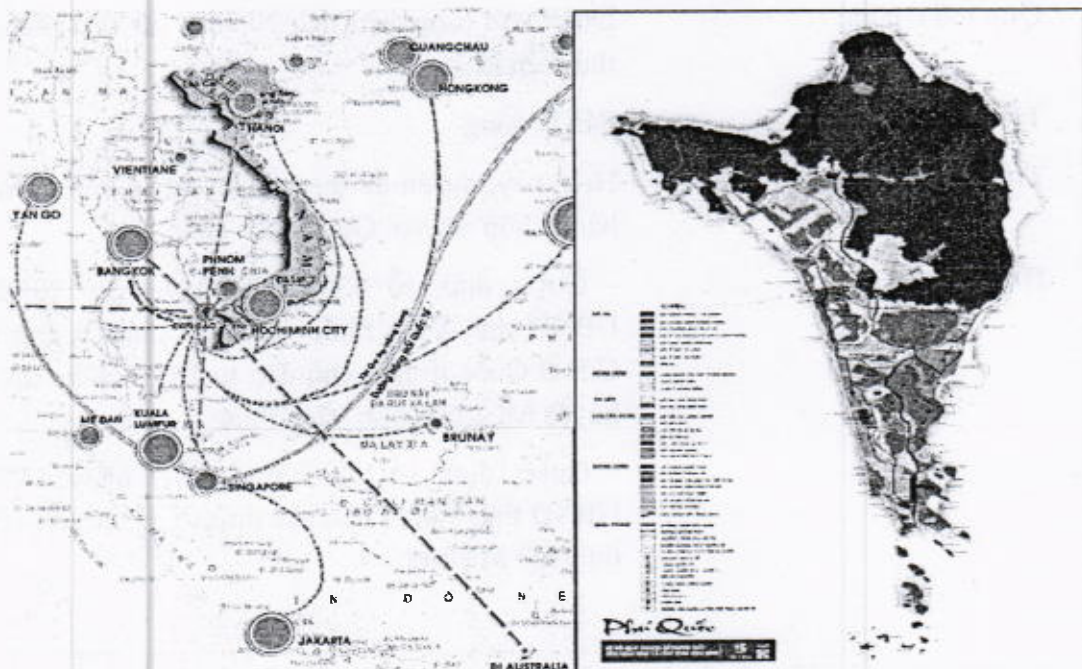
**Tổng mức đầu tư:**

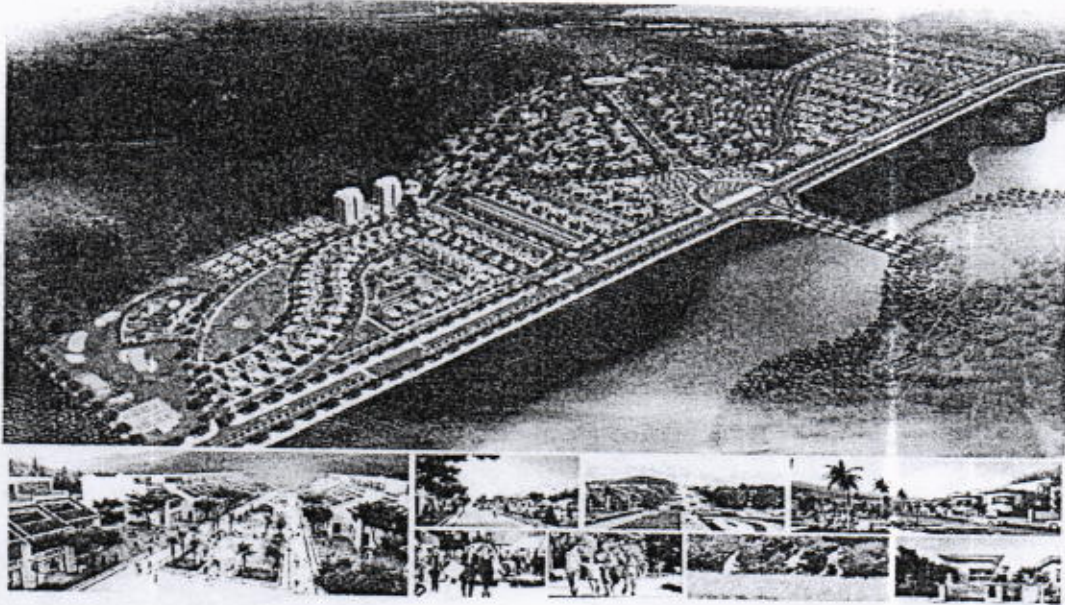
1.096 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang tiến hành các thủ tục tiếp theo.

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





**Vị trí:**

Dự án nằm tại trung tâm của Bãi Trường, khu vực tập trung các dự án lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nằm trên núi Dương Tơ Huyện Đào Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang nhìn ra biển Bãi Trường

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Dự án có tổng diện tích là 62,5ha, 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 đã có Quyết định chấp thuận của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Hồ sơ pháp lý:**

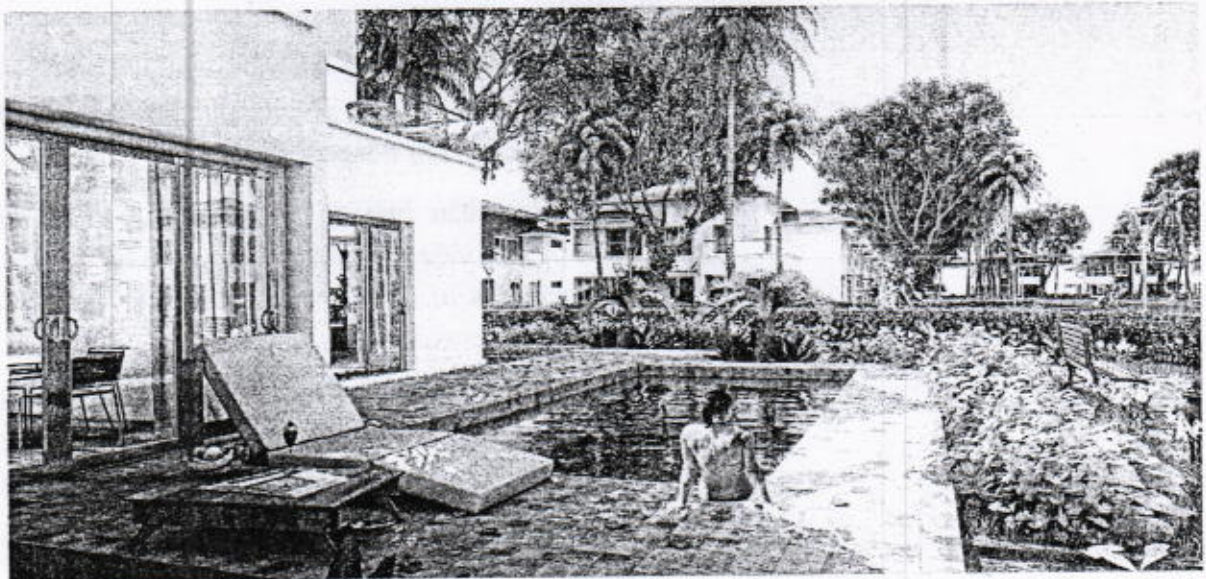
- Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 08/6/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/04/2014 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Trích Biên bản họp số 14/BB-BQLKKTTPQ 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.

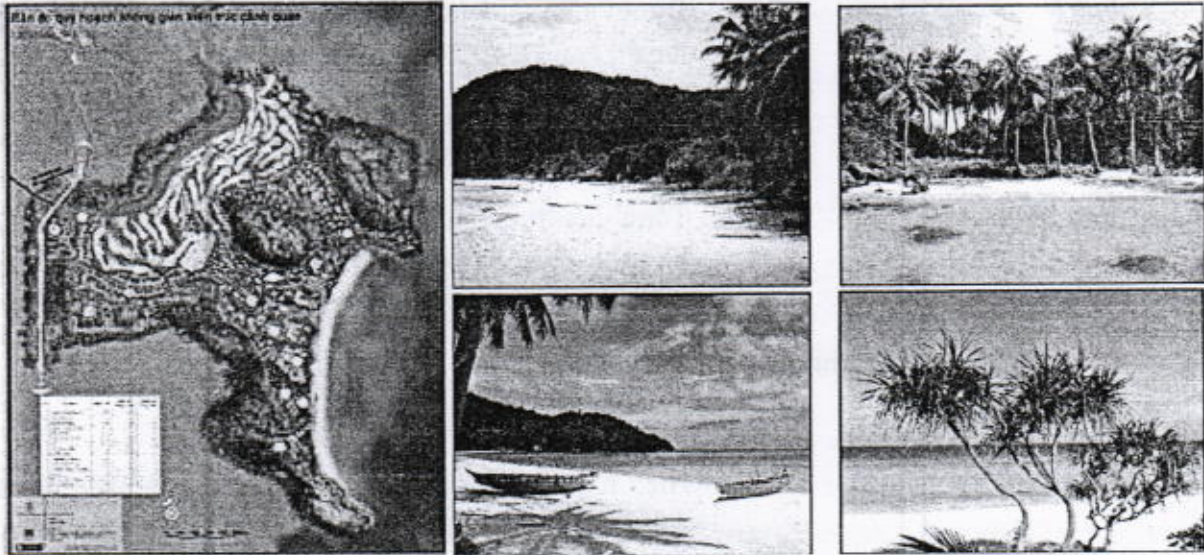
- Quyết định 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc.

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



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 79,98 ha, bao gồm 584 lô biệt thự nghỉ dưỡng, với các loại sản phẩm đa dạng: du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khách sạn.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	4.518 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và đang triển khai xây dựng được 80% hạ tầng kỹ thuật. Công ty đang đẩy mạnh thi công các công trình kiến trúc trên đất như 400 phòng và biệt thự hướng biển của Novotel Phu Quoc Resort, 78 căn biệt thự hoàn thiện, các căn hộ nghỉ dưỡng thương hiệu Condotel. Dự kiến tháng 12/2015 Novotel Phu Quoc Resort sẽ khánh thành và đi vào vận hành.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000891 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 14/12/2012.</li> <li>- 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.</li> <li>- Văn bản số 48/TKH-NS ngày 15/8/2014 về việc xác nhận số tiền ứng bồi thường hỗ trợ tái định cư.</li> <li>- 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.</li> <li>- Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về giá giao đất và cho thuê đất.</li> <li>- Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 về giá đất tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất</li> </ul>

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



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 116 ha, bao gồm sân golf và 260 lô biệt thự hướng biển.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	618 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã được phê duyệt QH 1/2000 và phê duyệt nhiệm vụ QH 1/500, Chủ đầu tư đang tiến hành quy hoạch tỷ lệ 1/500 và chuẩn bị các công tác cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000; - Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 02/11/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.

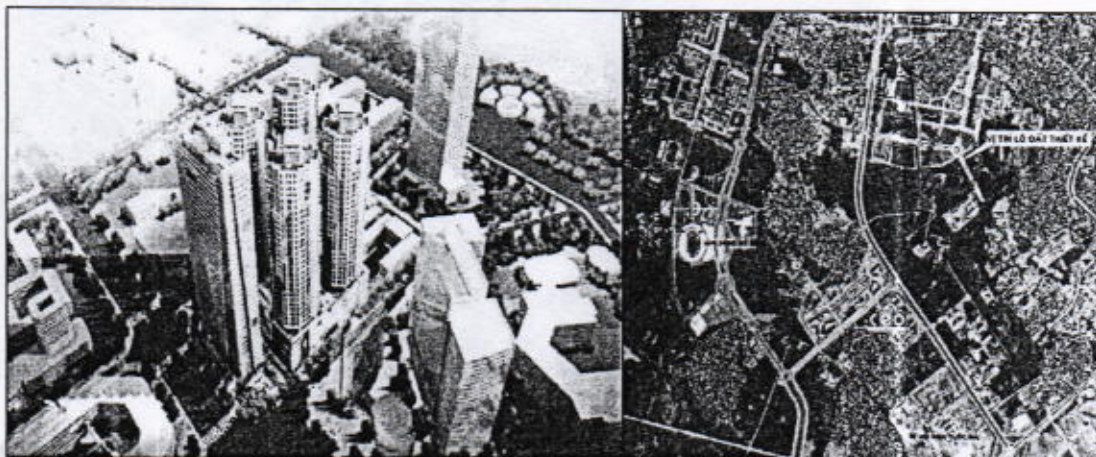
▪ Dự án Khu phần mềm CEO





<b>Vị trí:</b>	Dự án được triển khai xây dựng tại làng công nghệ 01 và 02 - Khu phần mềm thuộc Khu công nghệ cao Hòa Lạc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích dự án 6,08ha với khoảng 24.847m <sup>2</sup> sàn xây dựng, trong đó gồm: Khu văn phòng; Khu dịch vụ, tiện ích; Khu kỹ thuật, lưu trữ dữ liệu; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu vui chơi, thể dục thể thao.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2011 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.047 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã được phê duyệt QH 1/500, đang thẩm định Dự án đầu tư
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	- Giấy chứng nhận đầu tư 01221000026 do Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc cấp ngày 12/10/2010

▪ **Dự án Tổ hợp Seven Star (D27)**



<b>Vị trí:</b>	Dự án tọa lạc tại tại lô đất D27, trung tâm Khu đô thị mới Cầu Giấy - Hà Nội, tiếp giáp với các khu công viên cây xanh hồ nước trong khu đô thị
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Liên danh CEO Group; Tập đoàn Bảo Việt và Tổng công ty Constrexim, trong đó CEO tham gia 25%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có diện tích khoảng 10.756 m <sup>2</sup> , gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ chung cư, tầng kỹ thuật + 03 tầng hầm đậu xe và các phòng kỹ thuật). Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao cấp, 8.000 m <sup>2</sup> sàn trung tâm thương mại và 14.400 m <sup>2</sup> sàn văn phòng cho thuê
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 – 2018
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.000 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đầu tư đang được đơn vị tư vấn Planadd (Hàn

**Hồ sơ pháp lý:**

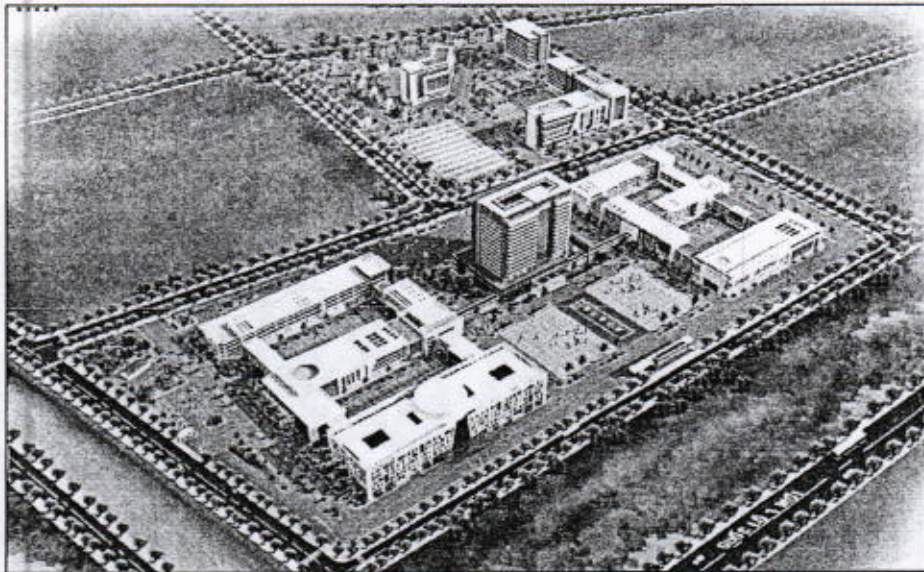
Quốc) tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư.

- 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 Trường Cao đẳng Đại Việt**

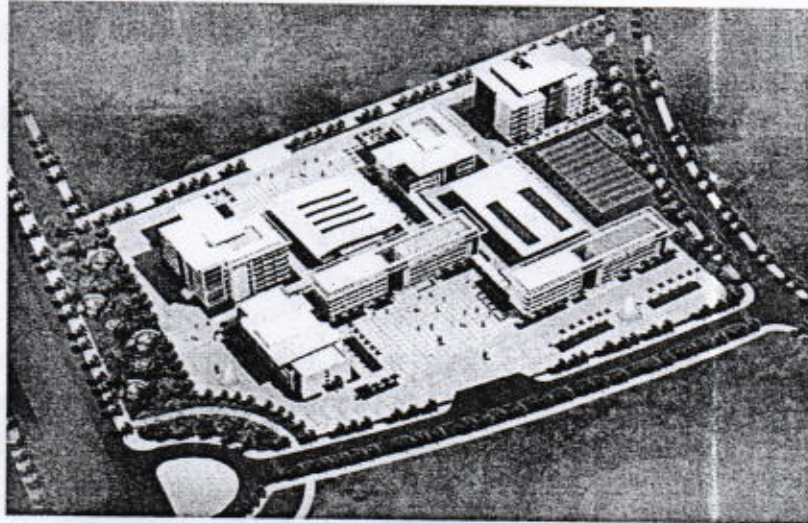


**Vị trí:**

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

<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích đất thực hiện dự án 16,7ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh viên
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	367 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty CP Đầu tư C.E.O để xây dựng trường Cao đẳng Tư thục Kinh tế Kỹ thuật Đại Việt tại huyện Tiên Du.</li> <li>- Quyết định số 816/QĐ-BGDĐT ngày 22/02/2008 của Bộ Giáo dục &amp; Đào tạo về việc thành lập trường Cao đẳng Đại Việt.</li> <li>- Giấy chứng nhận đầu tư số 21-1-2-1-000 038 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 05/11/2007</li> </ul>

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



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trong Khu đào tạo thuộc tổng thể khu công nghệ cao Láng Hòa Lạc
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	<p>Tổng diện tích 3,34 ha</p> <p>Dự kiến khi Trung tâm đi vào hoạt động ổn định, hàng năm sẽ có khoảng sẽ có khoảng 2.130 học viên, cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ thường xuyên, trong đó hơn 2.000 học viên theo học và khoảng 130 cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ, văn phòng.</p>
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 – 2018
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	252 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình

nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động.  
Giấy chứng nhận đầu tư số 01221000019 ngày  
08/02/2010

**Hồ sơ pháp lý:**

▪ **Dự án mỏ đá CEO**



**Vị trí:**

Dự án nằm tại mỏ núi Thung Dược xã Thanh Thùy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam

**Chủ Đầu tư:**

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

**Quy mô Dự án:**

Tổng diện tích 12,3 ha, trữ lượng 11,9 triệu m<sup>3</sup>, là nguồn cung cấp vật liệu xây dựng cho tỉnh Hà Nam và các tỉnh lân cận.

**Thời gian thực hiện dự án**

2016 – 2017

**Tổng mức đầu tư:**

49 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

Hiện nay, CEO Group đang tích cực cùng các chuyên gia tư vấn nước ngoài lập quy hoạch chi tiết 1/500 nghiên cứu thị trường và lập dự án đầu tư. Các công tác chuẩn bị triển khai dự án sẽ cơ bản hoàn tất trong thời gian tới.

**Hồ sơ pháp lý:**

Giấy phép thăm dò khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường số 1307/UBND-NN&TNMT do UBND tỉnh Hà Nam và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp giấy ngày 22 tháng 09 năm 2010.

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



**Vị trí:**

Dự án nằm ở phía Đông Bắc thành phố Hà Nội thuộc huyện Đông Anh và huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

**Chủ Đầu tư:**

Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (95%) và Công ty cổ phần đầu tư công nghệ và xây dựng hạ tầng (5%)

**Thời gian thực hiện dự án**

2018 - 2023

**Tổng mức đầu tư:**

5.580 tỷ đồng.

Trong đó:

Dự án thực hiện BT tuyến đường 3,5, thành phố Hà Nội (đoạn từ đường 5 kéo dài đến quốc lộ 2), với chiều dài 09km, thiết kế theo tiêu chuẩn đường phố chính chủ yếu TCXDVN 104:2007, vận tốc thiết kế V=80 km/h, bề rộng nền đường 43m, bao gồm 6 làn xe, diện tích chiếm dụng đất khoảng 51,6 ha. Tổng mức đầu tư 2.232 tỷ đồng.

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

**Tiến độ triển khai:**

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

**Hồ sơ pháp lý:**

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

7.1.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2015, 2016 và quý 1/2017

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2015, 2016 và quý 1/2017

TT	Diễn giải	Năm 2015		Năm 2016		Quý 1/2017	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.374	26,45	67.117	19,94	19.290	24,22
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	167.896	73,55	210.137	62,45	45.994	57,74
3	Doanh thu thương mại	-	-	59.248	17,61	14.368	18,04
	<b>Tổng cộng</b>	<b>228.270</b>	<b>100</b>	<b>336.502</b>	<b>100</b>	<b>79.652</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2015, 2016 và quý 1/2017

TT	Diễn giải	Năm 2015		Năm 2016		Quý 1/2017	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.676	13,87	225.995	16,02	88.684	25,67
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	550.728	86,13	1.125.191	79,78	242.356	70,17
3	Doanh thu thương mại	-	-	59.248	4,20	14.368	4,16
	<b>Tổng cộng</b>	<b>639.404</b>	<b>100</b>	<b>1.410.434</b>	<b>100</b>	<b>345.408</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2016 đạt hơn 1.410 tỷ đồng, tăng 120,6% so với năm 2015.

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

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2015, 2016 và quý 1/2017

T T	Diễn giải	Năm 2015			Năm 2016			Quý 1/2017		
		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	37.917	35,16	16,61	44.567	33,68	13,24	15.242	54,37	19,14
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	69.914	64,84	30,63	86.557	65,41	25,72	12.507	44,62	15,7
3	Lợi nhuận gộp thương mại	-	-	-	1.211	0,91	0,36	284	1,01	0,36
	<b>Tổng cộng</b>	<b>107.831</b>	<b>100</b>	<b>47,24</b>	<b>132.335</b>	<b>100</b>	<b>39,33</b>	<b>28.033</b>	<b>100</b>	<b>35,2</b>

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2015, 2016 và quý 1/2017

T T	Diễn giải	Năm 2015			Năm 2016			Quý 1/2017		
		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	52.000	15,39	8,13	62.476	12,51	4,43	55.698	36,72	16,13
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	285.899	84,61	44,71	436.493	87,41	30,95	95.671	63,09	27,7
3	Lợi nhuận gộp thương mại	-	-	-	380	0,08	0,03	284	0,19	0,08
	<b>Tổng cộng</b>	<b>337.899</b>	<b>100</b>	<b>52,84</b>	<b>499.349</b>	<b>100</b>	<b>35,40</b>	<b>151.653</b>	<b>100</b>	<b>43,91</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Năm 2016, lợi nhuận gộp của Công ty đạt hơn 499 tỷ đồng, tăng 47,8% so với năm 2015.

Trong đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 87,41% tổng lợi nhuận gộp và lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 12,51% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

**Chi phí sản xuất**

Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2015 và năm 2016

TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2015		Năm 2016		Quý 1/2017	
		Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	301.505	79,43	911.085	81,05	193.775	67,66
2	Chi phí tài chính	15.202	4,00	73.844	6,57	33.858	11,82
3	Chi phí bán hàng	8.717	2,30	34.242	3,05	17.909	6,25
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	49.575	13,06	101.844	9,06	40.772	14,24
5	Chi phí khác	4.579	1,21	3.090	0,27	83	0,03
	<b>Tổng cộng</b>	<b>379.578</b>	<b>100</b>	<b>1.124.106</b>	<b>100</b>	<b>286.397</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Tổng doanh thu tăng và các chi phí cũng tăng lên, tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng tổng doanh thu chậm hơn tốc độ tăng các chi phí (cụ thể, Tổng Doanh thu năm 2016 tăng gấp hơn 2,5 lần so với tổng doanh thu năm 2015. Trong khi đó, tổng chi phí năm 2016 tăng gần 3 lần so với tổng chi phí năm 2015) nên lợi nhuận trước thuế năm 2016 tăng nhẹ so với năm 2015 (tăng 12,65% so với năm 2015).

Tổng chi phí năm 2016 tăng mạnh, trong đó, chi phí quản lý và chi phí tài chính tăng mạnh nhất (Chi phí tài chính năm 2016 tăng gấp 4,86 lần so với năm 2015), do trong năm 2016, Công ty mở rộng quy mô, đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án.

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

### ▪ Đối với bất động sản nghỉ dưỡng

- Với việc lựa chọn Phú Quốc là địa bàn kinh doanh trọng điểm để tập trung phát triển các sản phẩm bất động sản, CEO Group tiếp tục khẳng định vị thế là một trong ba nhà đầu tư lớn nhất tại Đảo Ngọc hiện nay, cả về tốc độ triển khai và chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Novotel Phu Quoc Resort nằm trong khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort được công nhận tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng chất lượng 5 sao. Vào ngày 25/12/2016, Sonasea Villas & Resort vinh dự được chọn là nơi tổ chức lễ bế mạc năm du lịch quốc gia Phú Quốc - Đồng Bằng Sông Cửu Long 2016.

### ▪ Đối với bất động sản Nhà ở

- Các dự án trọng điểm của Tập đoàn như: Sunny Garden City (Hà Nội), River Silk City (Hà Nam) triển khai đúng tiến độ, đã cung cấp ra thị trường hàng nghìn sản phẩm biệt thự, nhà liền kề, chung cư, nhà phố thương mại, ... đáp ứng nhu cầu khách hàng.

### ▪ Đối với Bất động sản văn phòng

Tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy 100% và đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà CEO.



▪ **Đối với Bất động sản gắn với Giáo dục**

Cuối năm 2016, CEO Group đã chính thức khánh thành trường Cao Đẳng Đại Việt - Là cơ sở nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ và dịch vụ kỹ thuật, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, chuẩn bị cho công tác tuyển sinh và đào tạo nghề từ năm học 2017-2018. Đây cũng là cơ sở vật chất quan trọng để Tập đoàn hợp tác với các đối tác Nhật Bản trong việc đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cho thị trường trong nước và Nhật Bản trong thời gian tới.

Ngoài các dự án trọng điểm trên, trong năm 2016, CEO Group cũng tích cực triển khai các thủ tục đầu tư đối với các Dự án: Sonasea Golf Estates, 02 Dự án M&A trong năm 2016 tại Phú Quốc, các dự án tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc, các dự án tại Mê Linh – Hà Nội, Dự án Khu tổ hợp Seven Star.

**7.3 Hoạt động Marketing**

▪ Để tiếp tục quảng bá hình ảnh, thương hiệu, CEO đã chủ động thực hiện các biện pháp tiếp thị và truyền thông như:

- Công ty thành lập Ban Marketing & Truyền thông đảm nhận nhiệm vụ Marketing cho từng sản phẩm, dịch vụ của Công ty, đồng thời thực hiện các hoạt động PR, truyền thông để xây dựng hình ảnh, thương hiệu.
- Về chính sách để quảng bá thương hiệu: CEO Group xây dựng chiến lược thương hiệu dài hạn và lập kế hoạch triển khai hằng năm để từng bước thực hiện chiến lược đó. Kế hoạch marketing và truyền thông bám sát mục tiêu kinh doanh, được phê duyệt. Xây dựng hình ảnh một tập đoàn phát triển bền vững, trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực.
- CEO Group đa dạng hóa hình thức PR, truyền thông để quảng bá tốt cho thương hiệu của mình như: xây dựng và phát triển hệ thống website, thực hiện tốt công tác quản trị thương hiệu; quảng cáo, PR trên báo giấy, báo hình, báo mạng, các hoạt động truyền thông cộng đồng, tham gia công tác từ thiện xã hội.

▪ **Công tác PR - Marketing năm 2015 và 2016**

- Tập trung hoạt động marketing cho các dự án: River Silk City, Sunny Garden City, Bamboo Garden, Sonasea Villas & Resort, Novotel Phu Quoc Resort nhằm thúc đẩy công tác bán hàng. Sử dụng các kênh marketing đạt hiệu quả cao. Truyền thông các thông tin liên quan đến các sự kiện lớn, các dự án của Tập đoàn trên các kênh truyền hình, các đầu báo lớn, báo chuyên về tài chính, đầu tư, bất động sản. Công ty tích cực tham gia các hội chợ, triển lãm, hội thảo, hoạt động xã hội khác... để quảng bá hình ảnh và thương hiệu CEO Group.
- Giải thưởng thương hiệu tiêu biểu như:
  - + Top 50 Nhân hiệu nổi tiếng.
  - + Doanh nhân xuất sắc thời kỳ đổi mới.
  - + Doanh nghiệp phát triển BĐS xuất sắc.
  - + Giải Sao vàng Đất Việt 2015.
  - + Thương hiệu mạnh Việt Nam.
- Hệ thống Website của Tập đoàn được quản trị và cập nhật thông tin thường xuyên.
- CEO Group luôn minh bạch thông tin tới các cổ đông, các nhà đầu tư. Năm 2016, CEO Group được vinh danh là một trong 30 doanh nghiệp minh bạch nhất HNX.

▪ **Kế hoạch năm 2017**

- Xây dựng và truyền thông chiến lược thương hiệu mới của Tập đoàn với tầm nhìn mới (New vision): Top 300 trong VNR 500 các doanh nghiệp tư nhân, với sứ mệnh: Phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, cân bằng lợi ích giữa Doanh nghiệp, cộng đồng và đất nước;
- Tập trung và đẩy mạnh khai hoạt động Marketing truyền thông cho các dự án trọng điểm: Sonasea Villas & Resort (phân kỳ II), Sonasea Residences, Sunny Garden City, Bamboo Garden, River Silk City (phân kỳ II+III)....
- Lựa chọn và sử dụng các kênh truyền thông hiệu quả, có tính tương tác cao.
- Sáng tạo trong phương thức truyền thông: viral, tận dụng mạng xã hội, WOM...
- Tiếp tục minh bạch hóa thông tin tới nhà đầu tư, đối tác, cổ đông

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

- Biểu tượng logo của Công ty:

*Vì cuộc sống chất lượng hơn*



G R O U P

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

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

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

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

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

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

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

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

- + Màu trắng thể hiện sự hiện đại, khác biệt, là niềm tin và cam kết của CEO về những lợi ích mang đến cho khách hàng, cộng đồng, xã hội
- + Chữ CEO màu trắng trong tổng thể logo là một điểm nhấn với ý nghĩa thể hiện sự khác biệt về chất lượng và năng lực cạnh tranh của các sản phẩm, dịch vụ của CEO Group.

**- Hình khối**

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

**- Ý nghĩa slogan**

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

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

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

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

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

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

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

*Bảng 11: Một số hợp đồng lớn Công ty đã và đang thực hiện năm 2016, năm 2017*

T T	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (Đồng)
1	06 HĐXL/2013/CEO-KTKT ngày 24/052013	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng 38 nhà biệt thự - Phần kết cấu thân, xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, láng phẳng và chống	Đến năm 2016	56.939.787.000

T T	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (Đồng)
2	05-01 HĐXL/2017/CEO-KT ngày 05/01/2017	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự -Hoàn thiện 03 căn	Đến năm 2017	19.441.680.000
3	0203/HĐXL/2017/CE O-KTKT ngày 02/03/2017	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công phân móng, kết cấu thân, xây thô, cấp thoát nước và hoàn thiện mặt ngoài	Đến năm 2017	72.055.440.000
4	26-08 HĐXL /2015/CEO-KT ngày 26/08/2015	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Phân kết cấu thân H1 (Kết cấu+xây tường bao Khu C)	Đến năm 2016	37.383.710.000
5	06-10/ HĐ/2016/CEO-KT ngày 06/10/2016	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công hạ tầng kỹ thuật	Đến năm 2017	156.000.000.000
6	08-11/ HĐ/2016/CEO-KT ngày 08/11/2016	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công san nền, đường giao thông	Đến năm 2017	67.925.000.000
7	01/SM- CEO/HĐMB/2016 ngày 04/01/2016	Công ty CP kỹ thuật Sigma	Cung cấp thiết bị	Đến năm 2017	26.999.985.332
8	1305/HĐKT/CEO-TH ngày 13/05/2016	Công ty CP đầu tư và thương mại Thái Hòa	Mua bán vật liệu Thép	Đến năm 2016	15.5327.805.000

(Nguồn: CEO Group)

**8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất**
**8.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất**

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

Chỉ tiêu	Năm 2015 (Triệu VND)	Năm 2016 (Triệu VND)	% Tăng/giảm năm 2016 so với 2015	Quý 1/2017 (Triệu VND)
Tổng giá trị tài sản	1.363.655	1.847.261	35,46%	1.942.059
Doanh thu thuần	228.270	336.502	47,41%	79.652
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.831	132.334	22,72%	28.033
Doanh thu hoạt động tài chính	36.218	72.221	99,41%	38.273
Chi phí tài chính	13.077	18.391	40,64%	5.291
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	110.212	151.928	37,85%	53.328
Lợi nhuận (lỗ) khác	(3.728)	(1.091)	-	63
Lợi nhuận trước thuế	106.484	150.837	41,65%	53.391
Thuế TNDN	16.438	18.595	13,12%	3.520
Lợi nhuận sau thuế	90.094	132.242	46,78%	49.870

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2015, năm 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

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

Chỉ tiêu	Năm 2015 (VND)	Năm 2016 (VND)	% Tăng/giảm năm 2016 so với 2015	Quý 1/2017 (Triệu VND)
Tổng giá trị tài sản	2.610.556	3.834.549	46,89%	4.048.746
Doanh thu thuần	639.404	1.410.434	120,59%	345.408
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	337.899	499.349	47,78%	151.653
Doanh thu hoạt động tài chính	6.186	12.325	99,24%	7.992
Chi phí tài chính	15.202	73.844	385,75%	33.858
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	270.591	301.744	11,51%	67.107
Lợi nhuận (lỗ) khác	(3.924)	(1.355)	-	1.858
Lợi nhuận trước thuế	266.667	300.388	12,65%	68.965
Lợi nhuận sau thuế	205.626	229.968	11,84%	55.320
Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng thiểu số	66.194	72.985	10,26%	19.351
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	139.432	156.983	12,59%	35.969
Tỷ lệ trả cổ tức (%) (*)	9%	10%	-	-

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

(\*)Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2016, năm 2015, CEO chi trả cổ tức 9% bằng tiền mặt cho cổ đông.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/3/2017, năm 2016, CEO chi trả cổ tức 10% bằng tiền mặt cho cổ đông.

Đối với kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Trong năm 2016, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 336,5 tỷ đồng và 132,2 tỷ đồng, tương ứng tăng 47,41% và 46,78% so với năm 2015.

Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất: Trong năm 2016, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt đạt hơn 1.410,4 tỷ đồng và 229,9 tỷ đồng, tương ứng tăng 120,59% và 11,84% so với năm 2015.

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

### Thuận lợi:

#### ❖ Về mặt chủ quan:

- Bộ máy quản lý của Công ty ổn định, phát huy được hiệu quả. Đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn, giàu kinh nghiệm và gắn bó lâu năm.
- Công ty có các cổ đông chiến lược là các định chế tài chính như Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, Quỹ PYN do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về quản trị. CEO Group và BIDV đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện, cam kết tăng cường hợp tác toàn diện, lâu dài và bền vững nhằm khai thác thế mạnh và tiềm năng phát triển của cả hai bên.
- Với gần 16 năm hình thành và phát triển, hiện nay thương hiệu CEO Group là một thương hiệu tốt, được tin cậy bởi đông đảo khách hàng. Công ty vẫn luôn luôn chú trọng trong việc cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ, từng bước khẳng định vị thế và phấn đấu trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực.

#### ❖ Về mặt khách quan:

- Kinh tế Việt Nam năm 2017 dự kiến sẽ lạc quan hơn năm 2016, dự kiến GDP 6,7%;
- Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã đưa ra nhiều thông điệp và chương trình hành động cụ thể, tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp;
- Ngành du lịch được Chính phủ xác định là ngành kinh tế mũi nhọn, tạo cơ hội cho phát triển Bất động sản nghỉ dưỡng;
- Các quy định pháp luật liên quan tới bất động sản nghỉ dưỡng chưa thật sự đầy đủ, còn có những cách hiểu khác nhau và sự áp dụng khác biệt giữa các địa phương;
- Phân khúc nhà ở trung bình, condotel ven biển sẽ thống trị thị trường bất động sản năm 2017;
- Hạ tầng kỹ thuật đất nước ngày càng hoàn thiện. Mô hình đặc khu Kinh tế được thể chế hóa trong Hiến pháp 2013 sửa đổi tạo điều kiện để 03 đặc khu Kinh tế ra đời: Vân Đồn, Vân Phong và Phú Quốc. Đây chính là lợi thế đối với các Dự án của CEO tại đảo Phú Quốc.

### Khó khăn:

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

- Dự báo Kinh tế thế giới năm 2017 sẽ được cải thiện với mức tăng GDP dự kiến trên 3% nhưng vẫn phải đối mặt với nhiều bất ổn;
- Việc Tỷ phú Donald Trump được bầu làm Tổng thống Mỹ với quan điểm bảo hộ “Nước Mỹ là trên hết” và việc Mỹ rút khỏi Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) sẽ tác động tới sự chuyển dịch dòng vốn đầu tư và cũng sẽ tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản;
- Tiến độ thực hiện dự án không chỉ phụ thuộc vào bản thân doanh nghiệp mà còn phụ thuộc nhiều vào thời gian đền bù giải phóng mặt bằng và thời gian xây dựng công trình, đặc biệt giai đoạn hiện nay, thể chế được thiết kế theo hướng ngày càng chặt chẽ hơn để quản lý lĩnh vực kinh doanh Bất động sản trong đó có quy định về việc thỏa thuận đền bù GPMB, ký quỹ triển khai các Dự án, ứng vốn từ Dự án phải có bảo lãnh Ngân hàng, do đó thời gian mỗi khâu có thể kéo dài, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, kéo theo tăng chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý của các công trình.
- Ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh mạnh trên thị trường, do đó CEO Group phải luôn luôn sáng tạo, phát triển các sản phẩm phù hợp để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.

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

### 9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới,... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vingroup, SunGroup, FLC Group, ...

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

Bên cạnh lĩnh vực bất động sản, trụ cột kinh doanh thứ hai của Công ty là lĩnh vực giáo dục và đào tạo gắn với xuất khẩu lao động. Hiện nay, CEO Group là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với cơ sở vật chất đồng bộ, đội ngũ cán bộ, giáo viên nhiều giàu kinh nghiệm và có chuyên môn cao. CEO Group đã khẳng định được vị thế là một trong 10 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản.

### 9.2 Triển vọng phát triển của ngành

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

Hơn nữa, theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua cả nước đã xây dựng mới và cải tạo được khoảng 700 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> sàn. Hiện tại số m<sup>2</sup> tính theo đầu người khoảng 16m<sup>2</sup>. Định hướng phát triển đến năm 2020, số m<sup>2</sup> nhà ở bình quân trên đầu người là 25m<sup>2</sup> với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m<sup>2</sup> sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m<sup>2</sup> sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m<sup>2</sup>).

Dự báo về thị trường bất động sản năm 2017, tiếp tục sự ổn định của năm 2016 và có phần mạnh mẽ hơn, những chính sách hiệu quả của nhà nước giúp cho nền kinh tế vĩ mô có những điều kiện tốt nhất để phát triển lâu dài và bền vững từ đó có tác động tích cực đến thị trường

bất động sản. Sự năng động, quyết tâm của Chính phủ và thị trường trong việc điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, phát triển nhà ở xã hội và nhà ở hạng tiêu chuẩn (phân khúc trung bình), đa dạng hóa nguồn tin dụng vào thị trường bất động sản, đồng thời sự phát triển tiếp của phân khúc bất động sản du lịch sẽ tạo nên sức hấp dẫn của thị trường bất động sản năm 2017.

Thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng sẽ tiếp tục phát triển mạnh với sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài, người dân Việt Nam tầng lớp trung lưu nhờ tiềm năng du lịch đang lớn. Ngoài ra, bất động sản bán lẻ có cơ hội tăng cung nhiều hơn trong quá trình sắp xếp thị trường bán lẻ Việt Nam. Mức độ quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường Việt Nam ngày càng tăng trong năm 2017.

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

Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2016

Mã CP	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (triệu đồng)	ROA	ROE
DXG	2.530.491	3.537.355	5.562.791	2.506.517	664.423	11,94%	18,78%
HDG	759.681	1.698.364	6.518.163	1.982.946	202.946	3,11%	11,95%
NBB	583.212	1.386.807	4.984.540	41.226	46.275	0,93%	3,34%
NTL	636.000	960.240	1.361.034	338.240	79.269	5,82%	8,26%
TDH	709.884	1.670.397	2.790.675	1.060.759	105.316	3,77%	6,30%
CEO	1.029.360	1.566.577	3.834.549	1.410.434	156.983	4,09%	10,02%

Nguồn: BCTCKT năm 2016 của các công ty công bố tại HSX và HNX, MBS tính toán chỉ số

#### Về kết quả hoạt động kinh doanh

Trong khi nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn hoặc phải đi tới phá sản, CEO Group vẫn được điều hành hoạt động ổn định và đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khả quan như trên. Các chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế, ROE, ROA của CEO Group đạt mức trung bình so với các đơn vị hoạt động cùng lĩnh vực.

#### Về năng lực quản lý điều hành

Cổ đông chiến lược của Công ty là các định chế tài chính như Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, cổ đông lớn là Quỹ đầu tư PYN ELITE FUND (NON-UCITS) - Phần Lan và đối tác toàn diện là BIDV, do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về mặt tài chính và quản trị.

#### Về vị trí các khu dự án

Hiện nay, CEO Group hiện đang đầu tư nhiều dự án bất động sản quy mô lớn tại Phú Quốc, Hà Nội, Hà Nam, Bắc Ninh: Tòa tháp CEO, Sunny Garden City, Khu đô thị Chi Đông, Khu phần mềm Công nghệ cao Hòa Lạc, Riversilk City, Sonasea Villas & Resort... hàng chục nghìn sản phẩm từ đất nền, nhà vườn, biệt thự, căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê, thương mại, nghỉ dưỡng. Các dự án của CEO đều nằm trong các khu vực khá đặc địa, có lợi thế kinh doanh cao và ở tại các khu vực du lịch nổi tiếng và nhiều tiềm năng, đặc biệt là các Dự án tại Phú Quốc.

#### Về loại hình kinh doanh

So với các doanh nghiệp khác trong ngành, bên cạnh mảng kinh doanh bất động sản, CEO



hoạt động cả trên lĩnh vực giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động. Hai trụ cột kinh doanh chính này của CEO gắn bó mật thiết với hai vấn đề đột phá mà đất nước đang chú trọng giải quyết là hoàn thiện hạ tầng và phát triển nguồn nhân lực. Hiện nay, Công ty đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm và có chuyên môn cao, năng vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường.

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

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

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

#### Tình hình lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của CEO trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng số lao động trong Công ty là 175 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty

Loại lao động	Số lượng (người)
<b>Phân theo giới tính</b>	<b>175</b>
▪ Nam	96
▪ Nữ	79
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>175</b>
▪ Trình độ trên đại học	08
▪ Trình độ đại học	109
▪ Trình độ cao đẳng và trung cấp	15
▪ Đối tượng khác	43

(Nguồn: CEO Group)

#### Chính sách đối với người lao động

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

- *Trân trọng con người:*

Tại CEO, mỗi thành viên đều tìm thấy khát vọng của chính mình. Khát vọng được cống hiến trí tuệ và sức lực vì một cuộc sống chất lượng hơn cho chính mỗi thành viên, cho gia đình và cho cộng đồng. Với CEO, con người là tài sản quan trọng nhất. CEO cam kết

xây dựng môi trường làm việc thuận lợi, tạo cơ hội thăng tiến, đãi ngộ xứng đáng với tâm huyết và đóng góp của người lao động vì cuộc sống chất lượng hơn.

- **Chuyên nghiệp:**

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

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

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

- **Thích ứng:**

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

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

▪ **Chế độ làm việc**

- Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày từ thứ 2 đến thứ 6 và sáng thứ 7
- Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

▪ **Chính sách tuyển dụng**

- CEO luôn chào đón những cá nhân xuất sắc có khát vọng cống hiến trí tuệ và sức lực, có phẩm chất tiên phong, ý chí vượt qua thử thách, đam mê học hỏi, năng động, tinh thần phản biện, thân ái, nhân văn để cùng xây dựng CEO ổn định và phát triển.
- Việc tuyển dụng nhân sự thực hiện theo Quy trình tuyển dụng đã ban hành. Các ứng viên được tuyển dụng phải đáp ứng được yêu cầu về sức khỏe và kinh nghiệm công tác cũng như các phẩm chất đạo đức theo quy định của mỗi vị trí công việc.

▪ **Chính sách đào tạo**

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

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

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động là 8,5 triệu đồng/tháng.

- Các chế độ: Ký HĐ lao động, tham gia BHXH, BHYT, BHTN; nghỉ phép, lễ Tết; thai sản, con nhỏ, làm thêm giờ và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật lao động và Công ty.
- Ngoài tiền lương, người lao động được hưởng các chế độ phúc lợi khác: ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ, được tổ chức sinh nhật, được tổ chức đi nghỉ mát.....

## 11. Chính sách cổ tức

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

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

Bảng 16: Tình hình chi trả cổ tức những năm qua

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

## 12. Tình hình tài chính

### 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

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

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

#### ❖ Trích khấu hao tài sản

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

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

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

Nguồn: CEO Group

Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình

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

Nguồn: CEO Group

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

❖ **Mức lương bình quân:**

Bảng 19: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	7,5	8,5

Nguồn: CEO Group

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

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

Công ty luôn thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2016, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

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

Bảng 20: Các khoản phải nộp theo luật định

Năm	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
Thuế GTGT	1.554.071.410	32.760.105.526	29.331.831.905
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.738.985.358	60.465.014.292	60.072.679.213
Thuế thu nhập cá nhân	407.446.030	3.642.287.544	1.428.631.779
Các loại thuế khác	-	1.448.876.027	1.747.931.781
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.700.502.798</b>	<b>98.316.283.389</b>	<b>92.581.074.678</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

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

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

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

Bảng 21: Trích lập các quỹ theo luật định

Năm	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	44.358.764.762	65.703.471.180	104.342.925.802
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	18.214	-	-
Quý khen thưởng phúc lợi	14.493.905.820	37.261.687.773	60.890.419.995
<b>Tổng cộng</b>	<b>58.852.688.796</b>	<b>102.965.158.953</b>	<b>165.233.345.797</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

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

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

Bảng 22: Các khoản phải thu

Chỉ tiêu	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>649.898.228.175</b>	<b>1.326.311.209.468</b>	<b>1.499.681.772.782</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	381.809.451.906	718.843.927.327	839.235.032.168
Trả trước cho người bán ngắn hạn	225.744.622.080	109.074.059.150	147.789.163.371
Phải thu về cho vay ngắn hạn	34.200.000.000	271.800.000.000	270.700.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	8.380.724.189	226.339.985.904	241.704.340.156
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(236.570.000)	(381.570.000)	(381.570.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	634.807.087	634.807.087
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>27.418.016.445</b>	<b>26.961.989.100</b>	<b>27.573.680.100</b>
Phải thu dài hạn của khách	1.347.362.135	1.347.362.135	1.347.362.135

Chi tiêu	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
hàng			
Phải thu dài hạn khác	27.418.016.445	26.961.989.100	27.753.680.100
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(1.347.362.135)	(1.347.362.135)	(1.347.362.135)

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Tại thời điểm 31/12/2016, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn là 271.800.000.000 đồng.

Đây là khoản phải thu cho vay ngắn hạn tại các Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O, cụ thể như sau:

STT	Tên Công ty con	Số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2016
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	34.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	143.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O	3.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Du lịch C.E.O	14.700.000.000
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	75.600.000.000
6	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ C.E.O	1.500.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>271.800.000.000</b>

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

Các cá nhân mà các Công ty con cho vay không phải là người có liên quan của Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC) đã xác nhận việc cho vay tại Công ty con với kỳ hạn ngắn thông qua việc thể hiện trên hai Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 của CEO Group như sau:

Trên Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2016, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2016 của Công ty mẹ bằng không.

Trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, sau khi hợp nhất Báo cáo tài chính của các Công ty con, số dư khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2016 như bảng trên là 271.800.000.000 đồng và tại thuyết minh số V.4 kiểm toán đã xác nhận rõ đây là các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn không vượt quá 12 tháng.

Đối với khoản vay 7.600.000.000 đồng của ông Đỗ Văn Tiến là khoản vay tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc, theo Điều 162 Luật Doanh nghiệp năm 2014 và các quy định có liên quan, giao dịch này không thuộc các giao dịch cần phải được chấp thuận của Hội

đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc cũng như của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Việc kiểm toán viên cho rằng tất cả các giao dịch được thực hiện giữa công ty con với người có liên quan của công ty mẹ đều được liệt kê là để nhằm mục đích cung cấp thông tin cho người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất.

Khoản vay của ông Đỗ Văn Tiến đến thời điểm 31/3/2017 đã được tất toán. Trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2017 không còn tồn tại khoản vay này.

- Hàng tồn kho

Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
Nguyên vật liệu	17.978.430	1.259.671.104	4.469.505.005
Công cụ dụng cụ	2.544.817	118.670.206	6.976.361.899
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	751.858.725.313	598.274.036.498	645.019.694.567
Hàng hóa	196.407.527	9.766.636.608	5.506.129.944
Thành phẩm	992.337.383	497.556.759	497.556.759
<b>Tổng cộng</b>	<b>753.067.993.470</b>	<b>609.916.571.175</b>	<b>662.469.248.174</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án Sunny Garden City, dự án River Silk City, dự án Chi Đông, dự án Sonasea Phú Quốc, Dự án D27, Dự án nhà ở xã hội...

Bảng 24: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/12/2015 và 31/12/2016

Chỉ tiêu	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)
Dự án Quốc Oai (Sunny Garden City)	125.210.863.609	155.045.595.964
Dự án Hà Nam (River Silk City)	31.763.085.431	24.876.252.613
Dự án Chi Đông	253.792.004	255.019.277
Dự án Phú Quốc (Sonasea Villas & Resort)	412.575.046.213	237.504.197.507
Dự án D27	4.358.281.238	4.358.281.238
Dự án xây dựng trường cao đẳng Đại Việt	8.751.021.282	2.235.752.079
Dự án CEO Mê Linh	822.152.546	941.243.455
Dự án NOXH	161.261.626.203	156.580.438.072
Dự án Phú Quốc (Sonasea Residences)	6.862.856.787	9.300.905.530
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương	-	6.113.612.226
Dự án khác	-	1.062.738.537
<b>Tổng cộng</b>	<b>751.858.725.313</b>	<b>598.274.036.498</b>

Nguồn: CEO Group

▪ Các khoản phải trả

Bảng 25: Các khoản phải trả

STT	Khoản mục	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
I	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>630.514.062.335</b>	<b>1.220.200.386.810</b>	<b>1.447.604.126.223</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	93.564.212.095	151.417.470.673	125.013.876.113
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	171.449.959.991	401.652.584.444	503.542.076.760
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	39.700.502.798	98.316.283.389	92.581.074.678
4	Phải trả người lao động	9.634.757.365	10.567.912.085	5.551.843.543
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	24.827.690.533	27.641.370.862	27.769.267.463
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	605.921.410	14.213.552.946	11.290.178.032
7	Phải trả ngắn hạn khác	58.964.597.806	81.796.935.343	239.329.799.130
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	217.272.514.517	395.643.645.445	379.946.646.659
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	1.688.943.850	1.688.943.850
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	14.493.905.820	37.261.687.773	60.890.419.995
II	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>891.452.583.815</b>	<b>1.047.772.033.498</b>	<b>1.165.811.698.225</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	4.386.401.328	75.723.565.512	76.511.308.568
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	140.314.922.385	112.907.399.131	127.498.399.585
3	Phải trả dài hạn khác	5.848.263.353	6.436.223.033	6.404.027.506
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	740.902.996.749	850.960.373.038	953.653.489.782
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	1.744.472.784	1.744.472.784
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.521.966.646.150</b>	<b>2.267.972.420.308</b>	<b>2.613.415.824.448</b>

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

Bảng 26: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm 31/12/2015 và 31/12/2016

Chỉ tiêu	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	605.921.410	14.213.552.946
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	605.921.410	14.186.280.219
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	27.272.727
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	<b>140.314.922.385</b>	<b>112.907.399.131</b>
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	140.314.922.385	112.907.399.131

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2015 và năm 2016)



- Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2016

Bảng 27: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2016

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Số tiền vay (VND)
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>		<b>395.643.645.445</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Bổ sung vốn lưu động	369.565.347.045
Vay cá nhân	Bổ sung vốn lưu động	25.079.340.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hoàng Hải - Phú Quốc	Bổ sung vốn lưu động	998.958.400
<b>Vay và nợ dài hạn</b>		<b>850.960.373.038</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Bổ sung vốn lưu động	850.960.373.038

Nguồn: CEO Group

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

Bảng 28: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

STT	Khoản mục	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư vào Công ty con</b>	<b>452.998.980.000</b>	<b>710.380.008.803</b>	<b>708.380.008.803</b>
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	83.919.980.000	83.919.980.000	83.919.980.000
2	CTCP Xây dựng C.E.O	15.300.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000
3	CTCP Phát triển dịch vụ C.E.O	22.950.000.000	22.950.000.000	22.950.000.000
4	Trường Cao đẳng Đại Việt	42.900.000.000	42.900.000.000	42.900.000.000
5	CTCP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc	270.029.000.000	270.029.000.000	270.029.000.000
6	CTCP Đầu tư BMC- C.E.O	17.900.000.000	17.900.000.000	17.900.000.000
7	CTCP Du lịch C.E.O	-	10.200.000.000	10.200.000.000
8	CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	-	225.181.028.803	225.181.028.803
9	Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Bảo vệ C.E.O	-	2.000.000.000	-
10	Công ty TNHH MTV Khách sạn và Nghỉ dưỡng C.E.O	-	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>II</b>	<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>(9.666.444.371)</b>	<b>(8.722.363.921)</b>	<b>(9.288.711.227)</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>443.332.535.629</b>	<b>701.657.644.882</b>	<b>699.091.297.576</b>

(Nguồn: BCTCKT riêng năm 2015, 2016 và BCTC quý 1/2017 CEO Group cung cấp)

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,20	5,18
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,77	2,13
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,33	0,39
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,50	0,64
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,57	0,33
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,18	0,17
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	39,30%	39,47%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	12,80%	13,89%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,16%	6,61%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	45,15%	48,28%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	1.542	1.313

(Nguồn: BCTCKT Công ty mẹ năm 2016 của CEO Group)

Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,42	1,70
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,22	1,20
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,58	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,40	1,45
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,49	1,34
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,24	0,37
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	32,16%	16,30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	18,89%	14,68%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,88%	6,00%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	42,32%	21,39%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	2.066	1.596

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2016 của CEO Group)

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

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ %/ VĐL
					Cá nhân	Đại diện	
<b>Hội đồng quản trị</b>							
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	1971	012055704	27.000.000	0	26,23
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	1973	012580333	786.975	0	0,76
3	Tạ Văn Tổ	Thành viên HĐQT	1971	035071000249	43.500	0	0,04
4	Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	1974	011668254	0	0	0
5	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	1973	011858906	0	0	0
<b>Ban Kiểm soát</b>							
1	Trần Thị Thùy Linh	Trưởng BKS	1979	017293359	31.950	0	0,03
2	Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	1975	012971069	0	750.000	0,72
3	Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	1950	161971095	194.134	0	0,19
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>							
1	Tạ Văn Tổ	Tổng Giám đốc	1971	035071000249	43.500	0	0,04
2	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	1979	162202395	18.900	0	0,02
3	Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	1973	011858906	0	0	0
4	Trần Đạo Đức	Phó Tổng Giám đốc	1973	001073000507	0	0	0
<b>Kế toán trưởng</b>							
1	Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	1980	035180000034	7.005	0	0,007

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

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

Họ và tên: **ĐOÀN VĂN BÌNH**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 02/06/1971  
 Nơi sinh: Hà Nam  
 CMND: 012055704 cấp ngày 08/09/2003 tại Hà Nội  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Kim Bảng, Hà Nam  
 Địa chỉ thường trú: Số nhà 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.  
 Điện thoại: 0903425426  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật, Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ tiếng

Anh, tiếng Nga

**Quá trình công tác:**

- 1994 – 2006 *Giám đốc xúc tiến dự án TODA Corporation (Nhật bản)*
- 2001 – 03/2007 *Sáng lập, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco).*
- 04/2007 – 4/2014 *Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CEO Group*
- 5/2014- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị của CEO Group*
- 01/2007- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc CEO Group*
- 10/2007- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O thuộc CEO Group*
- 2/2008 - Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt*
- 3/2008- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group*
- 12/2009 - Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group*
- 12/2010- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group*
- 3/2011- Nay *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O (Nay là Công ty cổ phần Du lịch C.E.O)*

**Chức vụ hiện nay**

Chủ tịch HĐQT của CEO Group

**Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

Chủ tịch HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên thuộc CEO Group bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần du lịch C.E.O, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.

**Hành vi vi phạm pháp luật:**

Không

**Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:**

Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:**

Không

**Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:**

27.000.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ

**Trong đó:**

- + Sở hữu cá nhân: 27.000.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Đoàn Thị Thảo	Em gái	240	0,0003
Đoàn Văn Minh	Em trai	53.100	0,051
Đỗ Phương Anh	Vợ	429.000	0,42

▪ Bà Phạm Thị Mai Lan-Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **PHẠM THỊ MAI LAN**  
 Giới tính: Nữ  
 Ngày tháng năm sinh: 29/12/1973  
 Nơi sinh: Nam Định  
 CMND: 012580333 cấp ngày 24/6/2008 tại Hà Nội  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: 11 Hồ Xuân Hương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.  
 Điện thoại: 0946528989  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán, Cử nhân tiếng Anh thương mại

Quá trình công tác:

- 1995 - 1997 Chuyên viên phòng Kế toán Công ty EMECO thuộc Bộ Khoa học Công nghệ môi trường
- 1997 - 1999 Chuyên viên phòng Kế toán Công ty cổ phần Bảo hiểm xăng dầu thuộc Tổng công ty xăng dầu Việt Nam
- 1999 - 2003 Chuyên viên Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam
- 2003 - 2008 Kế toán trưởng Văn phòng Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam
- 2008 - 3/2009 Phó Tổng Giám đốc của CEO
- 4/2009 - 11/2012 Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của CEO
- 11/2012 - nay Phó Chủ tịch HĐQT CEO
- 01/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc CEO

- 10/2007- Nay *Group*  
*Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O thuộc CEO Group*
- 3/2008 – Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group*
- 12/2010- Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group*
- 2/2008 - Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt*
- 11/2016 - Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc*

Chức vụ hiện nay:

Phó Chủ tịch HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thành viên HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên của CEO Group bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc.

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

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

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân:

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

+ Được ủy quyền đại diện:

0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Phạm Thị Thu Hà	Chị gái	1.079.109	1,05
Phạm Trường Sơn	Em trai	5.046.555	4,90

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

Họ và tên:

TẠ VĂN TỐ

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

14/8/1971

Nơi sinh:

Hà Nam

Căn cước công dân số :

035071000249 cấp ngày 11/01/2016 tại Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Kim Bảng- Hà Nam

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

Điện thoại: 0904127761

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 01/1994-6/2000 *Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng số 1 - Hà Nội*
- 7/2000-3/2002 *Cán bộ kinh tế - kế hoạch Công ty cổ phần xây dựng số 9- Vinaconex*
- 3/2002- 9/2005 *Trưởng phòng Kế hoạch Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco)*
- 10/2005- 3/2007 *Phó Giám đốc Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O)*
- 3/2007- 4/2014 *Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc CEO*
- 5/2014- Nay *Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc CEO*
- 12/2009- Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group*
- 12/2010- Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group*
- 11/2016 - Nay *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc*

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị các đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc thuộc CEO Group

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 43.500 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 43.500 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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



▪ Ông Lưu Đức Quang - Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên:	LƯU ĐỨC QUANG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/11/1974
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	011668254 cấp ngày 22/3/2007 tại Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
Điện thoại:	0912768989
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính - Kế toán, Thạc sỹ quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
- 1994 - 1995	Kế toán tổng hợp Trung tâm Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế khu vực 1
- 1995- 1999	Kế toán tổng hợp Công ty Bưu chính liên tỉnh và Quốc tế
- 1999 - 2003	Trưởng phòng Kế toán thống kê tài chính Công ty dịch vụ tiết kiệm bưu điện.
- 2003 – 5/2007	Trưởng phòng nghiệp vụ Công ty dịch vụ tiết kiệm Bưu điện
- 5/2007 - 2/2010	Giám đốc Công ty cổ phần quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình
- 2/2010 - 11/2012	Giám đốc Công ty cổ phần C.E.O quốc tế
- 11/2012 – 16/4/2014	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO Group) kiêm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên C.E.O Quốc tế
- 19/4/2014- 3/2015	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- 3/2015 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Tập đoàn FLC; Thành viên Ban kiểm soát các Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư F.I.T, Công ty cổ phần chứng khoán Đại Nam; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Artex
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Trong đó:

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

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

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

Họ và tên: **VŨ THỊ LAN ANH**  
 Giới tính: Nữ  
 Ngày tháng năm sinh: 02/7/1973  
 Nơi sinh: Hà Nội  
 CMND: 011858906 do Công an Hà Nội cấp ngày 31/5/2008  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Quảng Ngãi  
 Địa chỉ thường trú: P44-C8- Tập thể Giảng Võ- Quận Ba Đình-Thành phố Hà Nội  
 Điện thoại: 0916163668  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán, Cử nhân tiếng Anh thương mại

Quá trình công tác:

- 1995 – 1996 *Kế toán Xí nghiệp liên doanh Đông Đô- FUJICAP*
- 1996 - 1999 *Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty dịch vụ vật tư bưu điện Hà Nội*
- 1999 – 2009 *Kế toán VNPT Hà Nội*
- 2009 - 2013 *Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành*
- 2009 - 2012 *Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế*
- 2013–31.5/2014 *Kế toán trưởng Công ty cổ phần vận tải dầu khí Đông Dương*
- 2013- 18/4/2014 *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O*
- 19/4/2014- 31/5/2014 *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O*
- 2/6/2014 – Nay *Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc của CEO Group*

Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

▪ **Bà Trần Thị Thùy Linh - Trưởng Ban kiểm soát**

Họ và tên	<b>TRẦN THỊ THÙY LINH</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/01/1979
Nơi sinh:	Thái Nguyên
CMND:	017293359 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/5/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Nguyên
Địa chỉ thường trú:	Nam Phong- Phú Xuyên- Hà Nội
Điện thoại:	0904165537
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính- Kế toán
Quá trình công tác:	
- 7/2000-6/2004	<i>Kế toán tổng hợp Công ty gang thép Thái Nguyên</i>
- 7/2004-6/2007	<i>Phó phòng tài chính kế toán Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và công nghệ Việt nam (Viteco)</i>
- 7/2007- Nay	<i>Kế toán trưởng Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế</i>

Chức vụ hiện nay:	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 31.950 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
*Trong đó:*  
 + Sở hữu cá nhân: 31.950 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ  
 + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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

▪ Ông Vũ Khắc Hùng - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **VŨ KHẮC HÙNG**  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 23/01/1975  
 Nơi sinh: Nam Định  
 CMND: 012971069 do Công an Hà Nội cấp ngày 30/5/2007  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: P405 B5, Khu Tập thể Đồng Xa, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội  
 Điện thoại: 0913204455  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế  
 Quá trình công tác:  
 - 1995-1998 Chuyên viên Ngân hàng Nhà nước  
 - 1998-2002 Kế toán Công ty dịch vụ viễn thông  
 - 2002-2010 Chuyên viên Ban tài chính Kế toán VNPT  
 - 2010-2012 Kế toán trưởng Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện  
 - 2012-Nay Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện  
 - 2012-Nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O  
 Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát  
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện  
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 750.000 cổ phần

Trong đó: 750.000 cổ phần, chiếm 0,72% vốn điều lệ

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

+ Được ủy quyền đại diện phần vốn của Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện: 750.000 cổ phần, chiếm 0,72% vốn điều lệ

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

▪ Ông Bùi Đức Thuyên - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **BÙI ĐỨC THUYÊN**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 24/11/1950

Nơi sinh: Nam Định

CMND: 161971095 cấp tại Nam Định ngày cấp: 20/7/2004

Quốc tịch: Việt nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: 6A/145 Lê Hồng Phong, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

Điện thoại: 0913290309

Trình độ văn hóa: Đại học

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

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

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

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 194.134 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 194.134 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ

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

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

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

Họ và tên: CAO VĂN KIÊN  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 17/3/1979  
 Nơi sinh: Nam Định  
 CMND: 162202395  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: Xóm Lâm Trụ, Xã Giao Phong, huyện Giao Thủy, Tỉnh Nam Định  
 Điện thoại: 0912823380  
 Trình độ văn hóa: Đại học  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Quá trình công tác:  
 - 2002 Cán bộ kỹ thuật Tổng công ty xây dựng và phát triển hạ tầng Licogi  
 - 2002-2003 Kỹ sư thiết kế Công ty xây dựng số 1 Hà Nội  
 - 2003- 2005 Cán bộ kỹ thuật, Chỉ huy trưởng Công ty xây dựng và ứng dụng công nghệ mới - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội  
 - 2005-2007 Cán bộ Ban QLDA Công ty Toyota Mỹ Đình  
 - 2007-14/5/2014 Cán bộ Ban QLDA, Phó Ban QLDA, Giám đốc Ban QLDA Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O  
 - 15/5/2014 Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Trung tâm tư vấn CEO của CEO Group  
 Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc  
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không  
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 18.900 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 18.900 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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

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

Họ và tên: **TRẦN ĐẠO ĐỨC**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/10/1973

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 001073000507

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Ngõ 9A, BÐ Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, Hà Nội

Điện thoại: 091.323.6767

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

▪ **Bà Đỗ Thị Thơm – Kế toán trưởng**

Họ và tên:	<b>ĐỖ THỊ THƠM</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	10/3/1980
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND:	035180000034 do Công an Hà Nội cấp ngày 13/9/2013
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	P810, nhà CT 5B, DT Mỹ Trì Hạ, Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại:	0986949966
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính- Kế toán
Quá trình công tác:	
- 2002 - 2007	<i>Kế toán trưởng Công ty TNHH Thương mại, xây dựng và công nghệ Việt Nam (Viteco)</i>
- 2007 - Nay:	<i>Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO Group)</i>
- 4/2009- Nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần xây dựng C.E.O</i>
- 3/2009- Nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O</i>



Chức vụ hiện nay:	Kế toán trưởng Công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Dịch Vụ C.E.O, Công ty cổ phần xây dựng C.E.O
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	7.005 cổ phiếu, chiếm 0,007% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	7.005 cổ phiếu, chiếm 0,007% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

#### 14. Tài sản

##### Tài sản cố định:

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2016 như sau:

*Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2016*

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.084.172.336.615</b>	<b>47.182.711.980</b>	<b>1.036.989.624.635</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.004.542.485.970	23.539.570.223	981.002.915.747
Máy móc, thiết bị	31.904.402.255	10.510.873.916	21.393.528.339
Phương tiện vận tải	40.294.856.946	8.869.101.170	31.425.755.776
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5.460.274.439	2.419.883.152	3.040.391.287
Tài sản cố định khác	1.970.317.005	1.843.283.519	127.033.486
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>71.774.136.981</b>	<b>2.944.378.674</b>	<b>68.829.758.307</b>
Quyền sử dụng đất	62.518.508.720	1.289.536.616	61.228.972.104
Chương trình phần mềm	436.700.472	296.827.876	139.872.596
Nhãn hiệu, tên thương mại	267.227.596	267.227.596	
Bản quyền, bằng sáng chế	8.551.700.193	1.090.786.586	7.460.913.607

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016 của CEO*

**Bất động sản đầu tư**

Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2016

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Bất động sản đầu tư	182.221.255.747	27.411.421.749	154.809.833.998
Nhà cửa, vật kiến trúc	178.813.687.747	27.411.421.749	151.402.265.998
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	3.407.568.000

Nguồn: CEO Group

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

**Tài sản dở dang dài hạn**

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

Khoản mục	31/12/2015 (VND)	31/12/2016 (VND)	31/3/2017 (VND)
Công trình Trường Cao Đẳng Đại Việt	60.097.677.131	-	5.762.084.023
Công trình Dự án khu phần mềm CEO Láng – Hòa Lạc	698.742.840	709.349.703	709.349.703
Nhà Dịch vụ - DA Quốc oai	9.552.449.305	813.131.818	1.674.567.091
Khách sạn Novotel	661.527.966.418	-	-
Nhà tiện ích và khu hồ bơi khu 96 Villa	-	47.879.309.224	67.534.762.412
Dự án xây dựng Codotel – Bãi Trường, Phú Quốc	-	141.332.300.000	141.332.300.000
Các chi phí dở dang khác	612.984.083	851.593.446	863.566.629.263
<b>Tổng cộng</b>	<b>732.489.819.777</b>	<b>191.585.684.191</b>	<b>217.876.629.492</b>

Nguồn: CEO Group

**Lợi thế thương mại**

Trên Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 của Công ty, giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại thời điểm 31/12/2016 là 180.862.767.122 đồng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm CEO Group mua cổ phần của các công ty con, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc và Công ty TNHH C.E.O Quốc tế và được tính trên cơ sở chênh lệch giữa giá mua cổ phần công ty con tại thời điểm mua so với mệnh giá cổ phần của công ty con.

Công ty ghi nhận và trích khấu hao lợi thế thương mại trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Việc ghi nhận lợi thế thương mại vừa nêu là quy định bắt buộc trong hạch toán và khoản lợi thế thương mại này được phân bổ vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong vòng 10 năm kể từ ngày phát sinh lợi thế thương mại.

Cụ thể, theo Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016, tổng giá trị đã trích khấu hao Lợi thế thương mại trong kỳ là 16.550.182.341 đồng.

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

#### Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017- 2018

Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017 - 2018

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018	
	Kế hoạch (tỷ VND)	% tăng giảm so với năm 2016	Kế hoạch (tỷ VND)	% tăng giảm so với năm 2018
Vốn điều lệ (*)	1.544,04	50,05%	1.544,04	0%
Doanh thu thuần	2.006	42,27%	2.500	24,63%
Lợi nhuận trước thuế	343	14,33%	380	10,79%
Lợi nhuận sau thuế	275	19,57%	304	10,55%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	17,81%	-	19,69%	-
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	13,7%	-	12,16%	-
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (**)	17,81%	-	19,69%	-
Cổ tức	10%	-	10%	-

Nguồn: CEO Group

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/3/2017.

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.029.359.940.000 đồng lên 1.544.039.910.000 đồng thông qua việc phát hành 51.467.997 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.

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

#### Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017

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

Bảng 35: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2017 (tỷ đồng)
Doanh thu	2.006
- Dự án Quốc Oai	197
- Dự án Tháp CEO	45

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2017 (tỷ đồng)
- Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	83
- Dự án Sonasea Villas & Resort	335
- Dự án Sonasea Residences	180
- Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương, Phú Quốc	500
- Dự án River Silk City	205
- Doanh thu dịch vụ	461
<b>Giá vốn</b>	<b>1.663</b>
- Dự án Quốc Oai	158
- Dự án Tháp CEO	30
- Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden	79
- Dự án Sonasea Villas & Resort	268
- Dự án Sonasea Residences	144
- Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Thanh Dương, Phú Quốc	425
- Dự án River Silk City	164
- Doanh thu dịch vụ	395
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>343</b>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>68</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>275</b>

(Nguồn: CEO Group)

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

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2017, 2018 có thể được đảm bảo thực hiện.

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

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

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

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

Không có

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

Không có.

**V. Cổ phiếu chào bán****1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần

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

- Số lượng cổ phần phát hành: **51.467.997 cổ phần**
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Đối tượng phát hành: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền
- Tỷ lệ thực hiện: 2:1 (cổ đông sở hữu 1 cổ phần tương ứng với 1 quyền, 2 quyền được mua 1 cổ phần mới)
- Phương án làm tròn và Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu từ chối mua:

Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh khi thực hiện quyền mua và số cổ phần cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh tối thiểu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

Công ty cam kết thực hiện phương án xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký chào bán tuân thủ quy định khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015:

- Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn sẽ được HĐQT phân phối lại cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần. Số cổ phần này được tự do chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật.
- Số cổ phần phân phối qua Tổ chức bảo lãnh phát hành nhận bảo lãnh (nếu có) với giá bảo lãnh tối thiểu 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần sẽ được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng không thực hiện quyền mua còn lại sau khi Tổ chức bảo lãnh phát hành đã thực hiện cam kết sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho đối tượng khác có nhu cầu với giá không thấp hơn 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần. Số lượng cổ phần bán cho các đối tượng theo quyết định của HĐQT (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
- Xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
  - Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;
  - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng...

4. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phần

5. Phương pháp tính giá

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

- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2016

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 102.935.994 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2016: 1.566.576.778.942 đồng.

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

$$= \frac{1.566.576.778.942}{102.935.994 - 0} = 15.219 \text{ đồng/cổ phần}$$

- Giá thị trường.

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

$$Ppl = \frac{Pt + Pr * I}{1 + I}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền (giá sử dụng là 14.000 đồng)
- ✓ Pr: Giá cổ phiếu phát hành
- ✓ I: Tỷ lệ tăng vốn (tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm trên số lượng cổ phiếu ban đầu)

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

$$Ppl = \frac{14.000 + [10.000 * 50\%]}{1 + 50\%} = 12.667 \text{ đồng/cổ phần}$$

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

**6. Phương thức phân phối**

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

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

**7. Thời gian phân phối cổ phiếu**

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý I/2017 – Quý II/2017.

*Bảng 36: Lịch trình phân phối cổ phiếu*

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng Hà Nội để triển khai.	D + 5
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D + 7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D + 18 đến D + 24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 25 đến D + 45
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.	D + 52
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 54
10	Hội đồng quản trị xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua (nếu có)	D + 54 đến D + 64
11	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN	D + 64 đến D + 67
12	Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung; Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 67 đến D + 70
13	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 75 đến D + 80
14	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 80 đến D + 85

STT	Nội dung công việc	Thời gian
15	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 85 đến D + 90

#### 8. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

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

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

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

- Phương thức thanh toán:

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

- Chuyển giao cổ phiếu:

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

- Quyền lợi của người mua cổ phiếu:

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

- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:

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

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

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

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

#### 9. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền

Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

- Thời gian thực hiện quyền

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7

- Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần



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

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

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

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

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

Đối chiếu với Danh mục các ngành nghề kinh doanh có điều kiện quy định tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư, ngành nghề trên thuộc Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, thì đối với công ty đại chúng “hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác” Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài áp dụng tại Công ty tối đa là 49%.

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

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

- Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành được tự do chuyển nhượng.

## 12. Các loại thuế liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cách tính thuế phải nộp như sau:

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

➤ Thời điểm xác định thu nhập tính thuế

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

- Đối với chứng khoán niêm yết là thời điểm Trung tâm giao dịch hoặc Sở giao dịch chứng khoán công bố giá thực hiện.
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết nhưng đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán là thời điểm Trung tâm giao dịch công bố giá thực hiện.

- Đối với chứng khoán không thuộc trường hợp nêu trên là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán có hiệu lực. Trường hợp không có hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán thì thời điểm tính thuế là thời điểm đăng ký chuyển tên sở hữu chứng khoán.

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

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

## VI. Mục đích chào bán

### 1. Mục đích chào bán

Nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đồng thời cũng thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng nhằm mục đích đầu tư dự án Sonasea Residences - Phú Quốc, dự án River Silk City phân kỳ II + III, dự án Sunny Garden City; Góp vốn vào Công ty con: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O và Bổ sung vốn lưu động.

### 2. Phương án khả thi

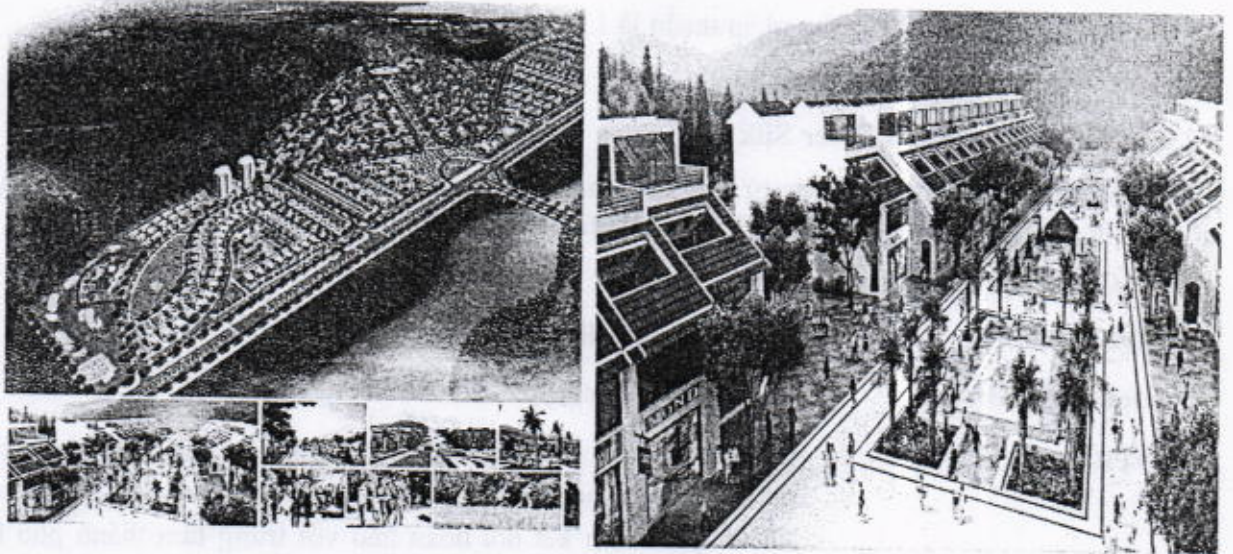
#### 2.1. Đầu tư vào dự án Sonasea Residences - Phú Quốc

❖ Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến đầu tư vào các hạng mục của dự án Sonasea Residences - Phú Quốc là 90.000.000.000 đồng

❖ Giới thiệu về dự án

<b>Tên dự án:</b>	<b>Dự án Sonasea Residences - Phú Quốc</b>
<b>Đơn vị lập dự án:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
<b>Vị trí:</b>	Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích là 625.105m <sup>2</sup> , bao gồm 760 lô biệt thự hướng biển
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.692.847.008.361 VND
<b>Thời gian thực hiện:</b>	Từ năm 2016 đến năm 2019
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, Dự án đã có Quyết định của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án, đang tích cực triển khai công tác Đền bù GPMB.

❖ Hình ảnh:



❖ **Căn cứ pháp lý của dự án**

- Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 08/6/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/04/2014 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án.

❖ **Kế hoạch đầu tư dự án**

- Tổng nguồn vốn dự kiến: 1.692.847.008.361 đồng, trong đó:
- Vốn dự kiến đầu tư trong năm 2017: 336.945.015.503 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành: 90.000.000.000 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: 246.945.015.503 đồng

*Nguồn vốn này công ty sẽ huy động vốn của khách hàng mua sản phẩm biệt thự để cùng đầu tư hoặc vay vốn của các ngân hàng để đầu tư. Đối với số vốn dự kiến đi vay, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã có cam kết cho vay theo Cam kết số 2589/BIDV.TX-KHDN1 ngày 07/12/2015 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân với số tiền cam kết cung cấp cho CEO Group để thực hiện dự án Sonasea Residences với gói tín dụng tối đa 1.486.600.000.000 VNĐ.*

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

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

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	90.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>

❖ **Hiệu quả đầu tư của dự án**

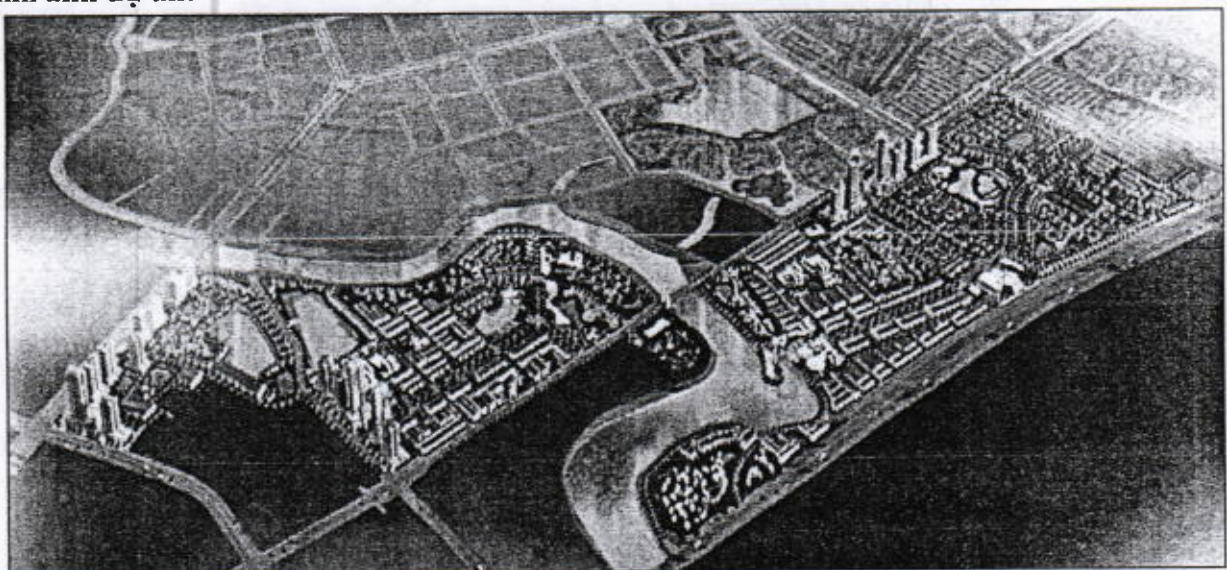
- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần là 170.465.768.090 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 22,2%

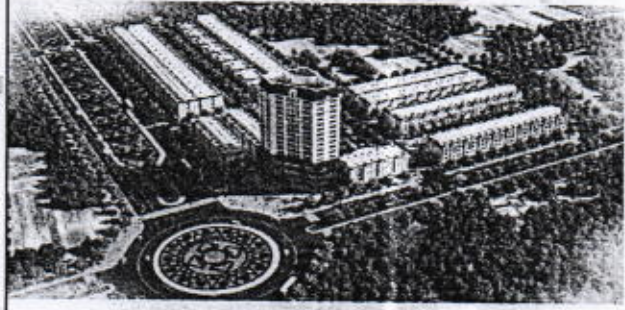
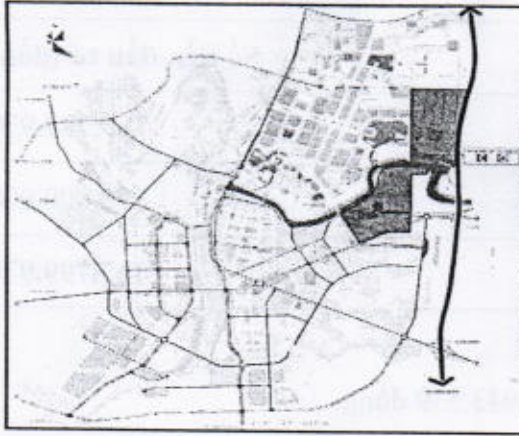
## 2.2. Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ II + III

- ❖ Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào các hạng mục của dự án River Silk City phân kỳ II + III là 167.799.970.000 đồng
- ❖ Giới thiệu về dự án

<b>Tên dự án:</b>	<b>Dự án River Silk City</b>
<b>Đơn vị lập dự án:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên địa bàn Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, bám sát đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và các đường trục kết nối N1, N2, là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Phủ Lý, thủ đô Hà Nội và các tỉnh thuộc đồng bằng Bắc bộ như Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, ...  Dự án có vị trí thuận lợi gần các khu công nghiệp, các trường đại học, đặc biệt bệnh viện Bạch Mai (cơ sở 2), Việt Đức (cơ sở 2), Trường chuyên Biên Hòa, Trung tâm thể thao Asiad, ... Gần các trục đường 68m và trung tâm hành chính mới tỉnh Hà Nam.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích là 126,27 ha, bao gồm 2.937 biệt thự, liền kề
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	Tổng mức đầu tư HTKT là 1.904,247 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện:</b>	2012 -2019 (được thực hiện qua 3 giai đoạn bao gồm 6 phân kỳ)
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật của Phân kỳ I và cơ bản hoàn thành công tác kinh doanh. Công ty đang tiến hành các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng phân kỳ II +III (31,1 ha). Tổng mức đầu tư phân kỳ II+III là 941,3 tỷ đồng. Giá trị hiện tại NPV là 23,9 tỷ, tỷ suất thu hồi vốn nội bộ là 19,2%.

### Hình ảnh dự án:





❖ **Căn cứ pháp lý của dự án**

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

❖ **Kế hoạch đầu tư dự án**

Đầu tư theo từng phân kỳ đầu tư. Trong năm 2016 và năm 2017 đầu tư phân kỳ II + III với diện tích 31,14 ha.

- Tổng nguồn vốn dự kiến đầu tư phân kỳ II + III: **941.330.000.000 đồng**
- Vốn dự kiến đầu tư trong năm 2017: **289.389.761.000 đồng**
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành này: **167.799.970.000 đồng**
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: **121.589.791.000 đồng**

*Nguồn vốn này công ty sẽ huy động vốn của khách hàng mua nhà để cùng đầu tư hoặc vay vốn của các ngân hàng để đầu tư. Đối với số vốn dự kiến đi vay, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã có cam kết cho vay theo Cam kết số 2590/BIDV.TX-KHDNI ngày 07/12/2015 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân với số tiền cam kết cung cấp cho CEO Group để thực hiện dự án River Silk City Phân kỳ II với gói tín dụng tối đa 256.700.000.000 VNĐ.*

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

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	89.799.970.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	78.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167.799.970.000</b>

❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án**

- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần là 23.909.943.539 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 19,2%
- Thời gian hoàn vốn: 4 năm 5 tháng.

**2.3. Dự án Sunny Garden City**

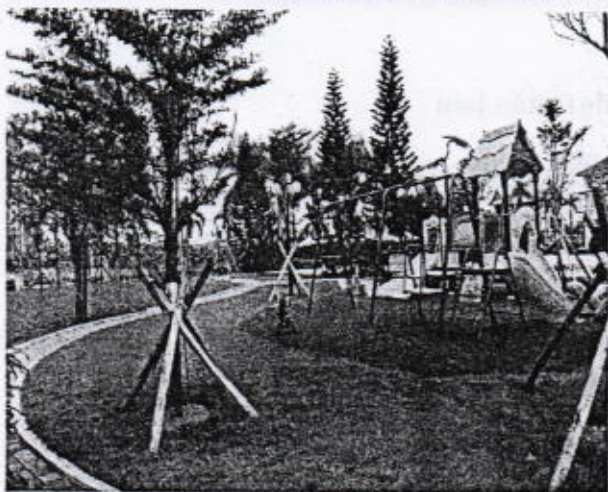
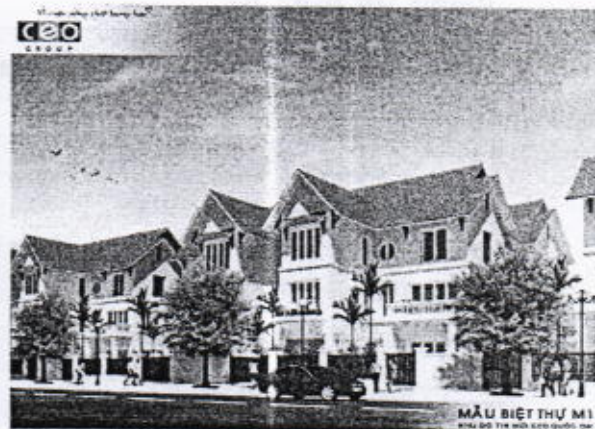
❖ Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào các hạng mục của dự án Sunny Garden City là 100.000.000.000 đồng

❖ **Giới thiệu về dự án**

<b>Tên dự án:</b>	<b>Dự án Sunny Garden City</b>
<b>Đơn vị lập dự án:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên trục đại lộ Thăng Long, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 14km, cách chùa Thầy chưa đầy 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích 24,4 ha bao gồm 330 ô biệt thự cao cấp, liền kề với diện tích từ 180 - 530 m <sup>2</sup> , 500 căn hộ chung cư có diện tích từ 90 m <sup>2</sup> đến 156 m <sup>2</sup> ; quy mô dân số: 2.666 người.
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.849.563.240.000 đồng
<b>Thời gian thực hiện Dự án:</b>	2004-2019
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đang từng bước hoàn thiện, cư dân đã về sinh sống, hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh, các công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, trung tâm y tế đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới. Hiện nay, chủ đầu tư đã bàn giao được 87 ngôi nhà cho Khách hàng. Sunny Garden City là Dự án đầu tiên tại Quốc Oai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho khách hàng.



❖ **Hình ảnh dự án**



❖ **Pháp lý dự án:**

- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 17/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại lô đất N1 + N3, đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây;
- Quyết định 298/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 244.174,5 m<sup>2</sup> đất thuộc địa bàn xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

❖ **Kế hoạch đầu tư dự án**

- Tổng nguồn vốn dự kiến: 1.849.563.240.000 đồng
- Vốn dự kiến đầu tư trong năm 2017: 200.000.000.000 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành này: 100.000.000.000 đồng
  - ✓ Vốn dự kiến huy động từ các nguồn khác: 100.000.000.000 đồng

*Nguồn vốn này công ty sẽ huy động vốn của khách hàng mua nhà để cùng đầu tư hoặc vay vốn của các ngân hàng để đầu tư. Đối với số vốn dự kiến đi vay, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã có cam kết cho vay theo Cam kết số 1175/BIDV.TX-KHDNI ngày 04/4/2017 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân với số tiền cam kết cung cấp cho CEO Group để thực hiện dự án Sunny Garden City với gói tín dụng tối đa 324.452.677.363 VND.*

❖ **Chi tiết kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho các hạng mục của dự án Sunny Garden City**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đầu tư xây dựng kiến trúc trên đất	100.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>

❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án**

- Giá trị hiện tại của thu nhập thuần: 208.184.540.000 đồng
- Tỷ suất thu nhập nội bộ: 17,3%
- Thời gian hoàn vốn: 09 năm

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

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

- Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 514.679.970.000 đồng
- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 514.679.970.000 đồng

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

*Bảng 37: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán*

Mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)
Đầu tư vào dự án Sonasea Residences (i)	90.000.000.000
Đầu tư vào dự án Sunny Garden City (ii)	100.000.000.000
Đầu tư vào dự án River Silk City phân kỳ II +III (iii)	167.799.970.000
Góp vốn vào Công ty cổ phần PT Nhà và Đô thị Phú Quốc (iv)	51.580.000.000
Góp vốn vào Công ty cổ phần xây dựng C.E.O (v)	15.300.000.000
Bổ sung vốn lưu động (vi)	90.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>514.679.970.000</b>

**Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**

**(i) Đầu tư vào dự án Sonasea Residences**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	90.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

TT	Nội dung	Quý III/2017 + Quý IV/2017
1	Đền bù giải phóng mặt bằng	90.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>

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

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đền bù giải phóng mặt bằng và Nộp tiền sử dụng đất	89.799.970.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	78.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167.799.970.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

TT	Nội dung	Quý III/2017 + Quý IV/2017
1	Đền bù giải phóng mặt bằng và Nộp tiền sử dụng đất	89.799.970.000
2	Đầu tư xây dựng hạ tầng	78.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167.799.970.000</b>

**(iii) Đầu tư vào dự án Sunny Garden City**

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đầu tư xây dựng kiến trúc trên đất	100.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>

**Chi tiết giải ngân như sau:**

TT	Nội dung	Quý III/2017 + Quý IV/2017
1	Đầu tư xây dựng kiến trúc trên đất	100.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>

**(iv) Góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý III/2017	51.580.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>51.580.000.000</b>

**(v) Góp vốn vào Công ty cổ phần xây dựng C.E.O**

STT	Tiến độ góp vốn	Số tiền (đồng)
1	Quý III/2017	15.300.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>15.300.000.000</b>

(vi) Bổ sung vốn lưu động năm 2017: 90.000.000.000 đồng

STT	Tiến độ góp vốn	Quý III/2017	Quý IV/2017
1	Kinh doanh thương mại	70.000.000.000	
	<i>Trong đó:</i>		
	- Thép xây dựng	40.000.000.000	
	- Cáp điện	50.000.000.000	
	- Thiết bị vệ sinh	12.000.000.000	
	- Thiết bị điện	13.000.000.000	
2	Chi phí mua sắm công cụ dụng cụ	10.000.000.000	
3	Chi phí khác	5.000.000.000	5.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>85.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

**Số tiền tối thiểu cần thu được đối với dự án và phương án xử lý trong trường hợp không chào bán đủ số tiền tối thiểu:**

Căn cứ vào tình hình thị trường, HĐQT thông qua tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu vốn điều lệ để sử dụng vốn đối với dự án Sonasea Residences - Phú Quốc, dự án River Silk City phân kỳ II +III và dự án Sunny Garden City.... như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành này (đồng)	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Số tiền tối thiểu cần huy động được từ đợt chào bán này (đồng)
Đầu tư vào dự án Sonasea Residences - Phú Quốc	90.000.000.000	80%	72.000.000.000
Đầu tư vào Dự án Sunny Garden City	100.000.000.000	80%	80.000.000.000
Đầu tư vào Dự án River Silk City giai đoạn	167.799.970.000	80%	134.239.976.000
<b>Tổng</b>	<b>357.799.970.000</b>		<b>286.239.976.000</b>

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

- Vay ngân hàng dùng tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và/hoặc các tài sản hợp pháp, hợp lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O hoặc của bên thứ 3 để thế chấp vay vốn bổ sung cho dự án.
- Giảm vốn đầu tư của dự án, chuyển phần dự án chưa được thực hiện sang các năm tiếp theo.

## VIII. Các đối tác liên quan tới việc chào bán

### Tổ chức tư vấn

#### Công ty cổ phần Chứng khoán MB

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

### Tổ chức kiểm toán

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

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

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

### Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là một trong những doanh nghiệp hoạt động ổn định trong lĩnh vực phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo. CEO Group cũng đang sở hữu 18 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, các dự án của CEO đều nằm trong các khu vực khá đặc địa, có lợi thế kinh doanh cao và ở tại các khu vực du lịch nổi tiếng và nhiều tiềm năng. Nằm trong kế hoạch phát triển kinh doanh trong thời gian tới, CEO Group có kế hoạch huy động thêm vốn để đầu tư vào dự án Sonasea Residences, dự án Sunny Garden City, dự án River Silk City, tăng vốn điều lệ cho các Công ty con và bổ sung vốn lưu động. Phương án chào bán chứng khoán ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua với tỷ lệ nhất trí cao. Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, đợt chào bán chứng khoán ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O là phù hợp với nhu cầu về vốn của doanh nghiệp cũng như phù hợp với tình hình kinh tế, chính sách tín dụng và quy định của pháp luật.

IX. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2017

Đại diện tổ chức tư vấn

Đại diện tổ chức đăng ký chào bán

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O

TUQ Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



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

Đoàn Văn Bình

Tổng Giám đốc



Tạ Văn Tố  
Trưởng Ban kiểm soát

Trần Thị Thuý Linh  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm

X. Phụ lục

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị ;
3. Phụ lục 3: Điều lệ tổ chức hoạt động của công ty;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 và năm 2016 (Hợp nhất và công ty mẹ);
5. Phụ lục 5: Tài liệu liên quan đến dự án đầu tư ;
6. Phụ lục 6 : Và các tài liệu khác.





Faint vertical text or markings on the far left edge.